

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lanni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	14
Provenienze Ventennali .....	14

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.399,55</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T .....	30

## INCARICO

---

All'udienza del 29/11/2022, il sottoscritto Arch. Lanni Lorenzo, con studio in Via Cretaccio, 4 - 03043 - Cassino (FR), email lorenzo\_lanni@libero.it, PEC lorenzo.lanni@archiworldpec.it, Tel. 392 2671632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 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 Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°31'17.8"N 13°42'04.4"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T (Coord. Geografiche: 41°31'18.3"N 13°42'04.2"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12. Tale immobile ha, inserito nel medesimo subalterno, una pertinenza ossia una cantina al piano terra dello stabile con accesso tramite un corridoio comune dalla corte esterna e identificata all'interno della presente come "Bene 2". L'accesso all'immobile avviene dal ballatoio sul vano scala comune al terzo piano. L'accesso al fabbricato avviene invece tramite un'apertura sulla recinzione realizzata da un muretto in calcestruzzo sovrastato da profilati a "U" in acciaio (lato Est su via santa Domiziana Felceto) che delimita la superficie comune a sei distinti fabbricati tra cui lo stesso in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento. Gli altri lati dell'area comune sono delimitati a Sud dalla Via per la Stazione d'Aquino mentre sui lati Nord e Ovest da terreni di altra proprietà. Tale corte comune è trattata con aiuole e spazi di manovra asfaltati. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio circondato (oltre che dai cinque fabbricati gemelli nelle immediate vicinanze) da edifici e villini sparsi e terreni. L'immobile si trova, inoltre, a circa 1 km in linea d'aria dalla principale infrastruttura stradale del territorio quale è la via Casilina e a circa 1,6 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti sulla vicina Via Casilina). Il comune di Castrocielo conta circa 3.700 abitanti, posto a circa 250 m s.l.m. e collocato sulle pendici del Monte Cairo. E' dotato di istituzioni prescolastiche, scolastiche secondarie di primo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... L'immobile oggetto di pignoramento si trova, inoltre, a circa 3.300 m dal casello autostradale di Pontecorvo-Castrocielo su una delle più grandi arterie nazionali, l'Autostrada del Sole (A1). il territorio comunale si estende a metà strada tra Ceprano e il più grande Centro di Cassino, sede, tra l'altro, di Università, Tribunale ecc...

L'immobile 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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Melania Cristini

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

Il Bene è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12 così come il Bene 1 del Lotto (appartamento).L'immobile in oggetto è una cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto anch'esso di pignoramento ubicato nello stesso stabile al Piano Terzo. L'accesso alla cantina avviene tramite una porta in legno condominiale presente nelle vicinanze del portone di accesso al vano scala condominiale (attraverso cui raggiungere l'abitazione) con cui si accede a un corridoio comune su cui si affacciano le pertinenze dei diversi appartamenti, in fondo a tale corridoio vi è la cantina in oggetto, ultima porta in legno sulla destra. Il vano si presenta come un unico ambiente dotato di una finestra a nastro sul lato Nord a un'altezza dal pavimento di circa 1,85 m con infisso in ferro e vetro singolo. L'ambiente misura circa 3,75 m x 3.65 ed è di forma regolare. Le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiate di color bianco. Il pavimento è formato da mattonelle regolari di cemento. All'interno dell'ambiente è presente l'illuminazione tramite un punto luce nel centro del soffitto. Per maggiori dettagli circa le caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale si rimanda alla descrizione del Bene 1 al fine di evitare eccessive ridondanze.

L'immobile 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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Melania Cristini

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

L'immobile oggetto di pignoramento confina a Nord: in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro immobile, anch'esso con accesso dal medesimo vano scala, di altra proprietà (Comune di Castrocielo, con proprietà per l'area e Istituto Autonomo per le Case Popolari con proprietà per la quota di 1000/1000 e identificato nel N.C.E.U. al Foglio 11, Particella 106, sub 13); a Est confina con un immobile di altra proprietà (Comune di Castrocielo, con proprietà per l'area, Istituto Autonomo per le Case Popolari con proprietà per l'area e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con proprietà superficiaria della quota di 1/1 e identificato nel N.C.E.U. al Foglio 11, Particella 106, sub 11) mentre sui lati Ovest e Sud sono i lati perimetrali che affacciano liberamente sulla corte esterna comune.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina sui lati Nord e Ovest con la corte esterna, sul lato Est con altro immobile identificato nel N.C.E.U. al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 10 di altra proprietà (Comune di Castrocielo con proprietà per l'area e Istituto Autonomo Case Popolari con proprietà per una quota di 1000/1000) mentre sul lato Sud confina con lo spazio distributivo condominiale di accesso ai diversi ambienti.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,19 mq	95,05 mq	1,00	95,05 mq	2,73 m	3
Abitazione	3,83 mq	3,83 mq	0,25	0,96 mq	2,73 m	3
Abitazione	7,56 mq	7,56 mq	0,40	3,02 mq	2,73 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,03 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,62 mq	17,30 mq	0,20	3,46 mq	2,72 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12 Categoria A2
Dal 09/11/2001 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12 Categoria A3
Dal 27/02/2007 al 19/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 267,01 Piano T-3

I titolari reali corrispondo, allo stato attuale, a quelli indicati come ultimo dato catastale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12 Categoria A2
Dal 09/11/2001 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12

		Categoria A3
Dal 27/02/2007 al 19/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 106, Sub. 12 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 267,01 Piano T-3

I titolari reali corrispondo, allo stato attuale, a quelli indicati come ultimo dato catastale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	106	12		A3	7	5,5	99 mq	267,01 €	T-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è notato modeste difformità nello stato di fatto dell'immobile in oggetto rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e negli elaborati allegati al titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato. Rispetto a quanto riportato nel N.C.E.U. non vi è rappresentata un'apertura (ossia una porta nello stato di fatto) che riconnette il vano soggiorno allo spazio distributivo delle camere da letto. Inoltre sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati di progetto, il bagno presente tra la cucina e l'ingresso sporge di circa 40 cm verso quest'ultimo vano rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	11	106	12		A3	7	5,5	99 mq	267,01 €	T-3	

### **Corrispondenza catastale**

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

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto non si sono notate difformità nello stato di fatto dell'immobile in oggetto rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3

Non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T

Non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3

L'immobile oggetto di pignoramento individuato come "Bene 1" è risultato essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità le quali sono qui di seguito esposte dettagliatamente. L'appartamento ha accesso dal vano scala condominiale tramite un portone in legno similmente alle altre unità abitative del condominio. Tale serramento necessita di opere di manutenzione data la condizione in cui è stato rinvenuto durante gli accessi peritali sia per la necessaria sostituzione della serratura avvenuta durante l'accesso forzoso all'immobile. Gli interni degli ambienti si sono presentati in buono stato con finiture moderne e di media qualità. Il pavimento, ben tenuto, è in marmette regolari eccetto che all'interno dei due bagni e della cucina in cui sono di materiale ceramico. La cucina e i due bagni, inoltre, presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche sulle pareti per circa 2/3 dell'altezza mentre gli altri ambienti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura di diversi colori. Tali pareti necessitano, dato l'uso nei periodi precedenti allo stato attuale, essere ritinteggiate vista la normale usura dello strato precedentemente applicato. Il vano, indicato nell'elaborato grafico allegato alla presente come "Letto 2", presenta forti tracce di muffe sulla parete Ovest in principal modo nei pressi della trave e nello spigolo verso Est (dovute alla presenza di evidenti ponti termici sfavorevoli). L'elemento che è stato riscontrato essere di maggior criticità in tutti gli ambienti dell'abitazione è la totale assenza degli infissi esterni (finestre) avendo il sottoscritto rinvenuto solo i controtelai alle pareti e le tapparelle in plastica ancora poste in opera. Altra mancanza rilevata è stata l'assenza di cornici sulle porte del soggiorno e di una delle camere ("Letto 1").

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento che va a formare il Bene 2 all'interno del Lotto Unico è risultato essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità qui di seguito esposte. Le pareti perimetrali si presentano in buono stato conservativo con finitura in tinteggiatura bianca su intonaco sebbene in alcuni punti si notano segni di ammaloramento dovuto all'usura nel tempo. Si consiglia, dunque, al fine di ripristinare soprattutto la salubrità del vano la rasatura dei punti più critici e la completa ritinteggiatura. Si nota l'assenza dello zoccolino battiscopa. La pavimentazione si presenta in forte stato d'usura sebbene il livello e la funzionalità non risultino del tutto compromessi. Gli infissi in ferro e vetro singolo presentano diversi punti dove si è andata a formare della ruggine onde per cui si consiglia un'opera di rimozione degli strati di rifinitura e la posa di sostanze che evitino nuovamente la formazione di ruggine e successivamente riverniciatura dei telai al fine di preservarne l'integrità futura. La porta di accesso al Bene è in buono stato. Come evidente nella documentazione fotografica allegata si nota la presenza di diverso materiale di diverso genere accatastato all'interno del vano.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

L'appartamento fa parte di un fabbricato in cui vi sono, distribuite al piano terra sui due corpi di fabbrica laterali, diverse pertinenze quali, ad esempio, la cantina inserita all'interno del "Bene 2" nella presente perizia e un vano tecnico per ognuno dei due corpi di fabbrica ai lati della corpo centrale dove, in quest'ultimo, vi è l'accesso principale allo stabile e agli appartamenti dei diversi piani tramite la scala comune. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di una grande area recintata in cui sono disposti ulteriori 4 fabbricati simili e all'interno dello spazio comune sono dislocate aiuole sistemate a giardino e spazi comuni di manovra e sosta per i veicoli.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

La cantina fa parte di un fabbricato in cui vi sono, distribuite al piano terra sui due corpi di fabbrica laterali, diverse pertinenze quali, ad esempio, la cantina inserita all'interno del "Bene 2" nella presente perizia e un vano tecnico per ognuno dei due corpi di fabbrica ai lati della corpo centrale dove, in quest'ultimo, vi è l'accesso principale allo stabile e agli appartamenti dei diversi piani tramite la scala comune. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno di una grande area recintata in cui sono disposti ulteriori 4 fabbricati simili e all'interno dello spazio comune sono dislocate aiuole sistemate a giardino e spazi comuni di manovra e sosta per i veicoli.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

L'appartamento è situato al terzo piano di un fabbricato condominiale con lati aperti verso l'esterno a Nord (soggiorno, bagno e camera da letto) e verso Ovest (due camere da letto e la cucina). In riferimento all'esposizione di evidenza la forte presenza di muffe, con molta probabilità dovuta alla formazione di condensa sulla parete Ovest del vano denominato Letto 2 all'interno dell'Elaborato Grafico. L'altezza utile interna è di circa 2,72 m. Il fabbricato è realizzato con telaio in calcestruzzo armato (ben individuabile anche nel piano pilotis al livello del terreno) con tamponature in laterizio e con finitura esterna per lo più in cortina di mattoni in laterizio di circa 10 cm per un totale della stratigrafia esterna di circa 40 cm. Nel complesso l'immobile si trova in uno stato di manutenzione che richiede diversi aggiornamenti e ripristino dei servizi essenziali sebbene siano comunque presenti l'impianto elettrico, idrico e la fornitura di gas metano. La maggiore urgenza consiste nell'assenza di tutti gli infissi esterni (finestre e porte finestre) nei diversi vani dell'appartamento non rinvenuti al momento degli accessi da parte dello scrivente durante le operazioni peritali se non per la presenza delle sole tapparelle. Il vano scala condominiale si trova in buono stato di manutenzione con pavimentazione in marmo e pareti intonacate. Il fabbricato condominiale è ben tenuto se non per alcuni segni segni di ammaloramento sulle parti esterne rifinite con intonaco civile (distacco copriferri, intonaco in stato di degrado etc etc.) e tali problematiche si sono osservate anche sulla soletta del balcone del vano cucina dell'appartamento oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

La cantina è situata al piano terra di un fabbricato condominiale e confina verso l'area comune esterna sui lati Nord e Ovest mentre a Est è adiacente a un vano di altra proprietà, come descritto nel paragrafo "confini", e infine verso Sud con lo spazio distributivo comune tramite cui si accede dall'esterno. L'altezza utile interna è di circa 2,73 m. Il fabbricato è realizzato con telaio in calcestruzzo armato (ben individuabile anche nel piano pilotis al livello del terreno del fabbricato) con tamponature in laterizio e finitura esterna in intonaco civile e tinteggiatura per il piano terra mentre per i livelli superiori con finitura per lo più in cortina di mattoni in laterizio di circa 10 cm per un totale della stratigrafia esterna di circa 40 cm. Nel complesso l'immobile si trova in uno stato di manutenzione che richiede diverse migliorie sebbene sia comunque presente l'impianto elettrico (punto luce sul soffitto). L'interno del Bene oggetto di stima è in buone condizioni con intonaco civile e tinteggiatura interna ben tenuti (considerato naturalmente lo stato di usura e non utilizzo del Bene), la pavimentazione invece, in mattoni di cemento, risulta essere ben posato ma versa in un forte stato di usura che non ne compromette però la funzionalità e, inoltre, che si evidenzia la mancanza dello zoccolino battiscopa. Gli infissi presenti nel vano sono realizzati con telai in ferro a vetro singolo e necessitano di una manutenzione ordinaria al fine di recuperarne la piena funzionalità. Il fabbricato condominiale è ben tenuto se non fosse per alcuni segni segni di ammaloramento sulle parti esterne rifinite con intonaco civile (distacco copriferrì, intonaco in stato di degrado etc etc.) che non riguardano nello specifico il Bene in oggetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

L'immobile risulta libero

Si fa presente che al momento delle operazioni peritali si è constatata la presenza di materiale vario riposto all'interno del vano che occupa parte dello spazio disponibile così come risulta evidente dal rilievo fotografico allegato alla perizia.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

Si fa presente che al momento delle operazioni peritali si è constatata la presenza di materiale vario riposto all'interno del vano che occupa gran parte dello spazio disponibile così come risulta evidente dal rilievo fotografico allegato alla perizia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio IADECOLA GIACINTO	27/02/2007	67097	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/03/2007	6613	1844
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio IADECOLA GIACINTO	27/02/2007	67093	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/03/2007	6611	4106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2007	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SCARDAMAGLIA FERNANDO	21/12/2007	82507	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/01/2008	1169	135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/08/2022	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UNEP TRIBUNALE DI CASSINO	17/08/2022	1984	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		04/10/2022	17633	14162
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si evidenzia che l'atto di provenienza dei Beni è già stato depositato nel fascicolo telematico.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>02/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio IADECOLA GIACINTO	27/02/2007	67093	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/03/2007	6611	4106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio IADECOLA GIACINTO	27/02/2007	67097	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/03/2007	6613	1844
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>21/12/2007</b>	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SCARDAMAGLIA FERNANDO	21/12/2007	82507	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/01/2008	1169	135
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/08/2022</b>	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UNEP TRIBUNALE DI CASSINO	17/08/2022	1984	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/10/2022	17633	14162
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si evidenzia che l'atto di provenienza dei Beni è già stato depositato nel fascicolo telematico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2008  
Reg. gen. 1169 - Reg. part. 135  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 04/10/2022  
Reg. gen. 17633 - Reg. part. 14162  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2008  
Reg. gen. 1169 - Reg. part. 135  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 04/10/2022  
Reg. gen. 17633 - Reg. part. 14162  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il fabbricato, al cui interno è inserito il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B E U-ZONE DI COMPLETAMENTO E ALTRE ZONE URBANIZZATE", individuato, in dettaglio, nel sottogruppo di Zona "B1 - URBANIZZATO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Comune, al Capo II e, nello specifico, nell'articolo 40 delle stesse. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della vasta area dei "Parchi archeologici e culturali" (art. 31 ter L.R. 24/1998) prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004). Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove l'abitazione in oggetto ricade nelle "aree urbanizzate del PTPR".

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il fabbricato, al cui interno è inserito il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B E U-ZONE DI COMPLETAMENTO E ALTRE ZONE URBANIZZATE", individuato, in dettaglio, nel sottogruppo di Zona "B1 - URBANIZZATO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Comune, al Capo II e, nello specifico, nell'articolo 40 delle stesse. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della vasta area dei "Parchi archeologici e culturali" (art. 31 ter L.R. 24/1998) prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004). Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove la cantina in oggetto ricade nelle "aree urbanizzate del PTPR".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

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.

A seguito di accesso agli Atti amministrativi effettuato dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrocielo si è appurato che il fabbricato all'interno del quale è ubicato il Bene oggetto di stima è stato approvato con Autorizzazione di costruzione da parte del Sindaco del Comune di Castrocielo in data 11/12/1974 (come visionabile negli allegati alla presente) concessa al facente istanza ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI FROSINONE dopo aver ricevuto parere favorevole dalla C.E. e dal Genio Civile della Regione Lazio.

Al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, come da verbali in allegato, si è potuto analizzare lo stato dei luoghi al fine di confrontare lo stato attuale degli immobili con quanto concesso dagli enti preposti per la costruzione. Quanto riscontrato durante le visite al Bene oggetto di stima risulta conforme ai progetti estratti dalla documentazione in atti presente negli Uffici comunali fatto salvo per modifiche interne come di seguito descritte. Il vano WC presente sul fianco del portone di ingresso all'appartamento ha subito modifiche quali lo spostamento, sulla medesima parete, della porta interna di accesso e, inoltre, è stata ricavata una nicchia sporgente sull'ingresso principale dell'abitazione in cui è stata inserita una doccia.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

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.

A seguito di accesso agli Atti amministrativi effettuato dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrocielo si è appurato che il fabbricato all'interno del quale è ubicato il Bene oggetto di stima è stato approvato con Autorizzazione di costruzione da parte del Sindaco del Comune di Castrocielo in data 11/12/1974 (come visionabile negli allegati alla presente) concessa al facente istanza ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI FROSINONE dopo aver ricevuto parere favorevole dalla C.E. e dal Genio Civile della Regione Lazio.

Si è notata una difformità nella realizzazione dei vani accessori al piano terra del fabbricato tra quanto rinvenuto negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione edilizia depositata in Comune e quanto effettivamente osservato durante le operazioni peritali. In origine vi erano ambienti adiacenti comunicanti con l'esterno mentre lo stato dei luoghi visionato dal sottoscritto mostra, così come giustamente riportato nelle planimetrie catastali, uno spazio distributivo comune centrale e i diversi ambienti privati disposti sulla destra e sulla sinistra di questo corridoio centrale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 288,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.681,40

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CASTROCIELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 288,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.681,40

---

## **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. Data la natura dei Beni (singolo appartamento con cantina di pertinenza) si è proceduto alla formazione di un Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12. Tale immobile ha, inserito nel medesimo subalterno, una pertinenza ossia una cantina al piano terra dello stabile con accesso tramite un corridoio comune dalla corte esterna e identificata all'interno della presente come "Bene 2". L'accesso all'immobile avviene dal ballatoio sul vano scala comune al terzo piano. L'accesso al fabbricato avviene invece tramite un'apertura sulla recinzione realizzata da un muretto in calcestruzzo sovrastato da profilati a "U" in acciaio (lato Est su via Santa Domiziana Felceto) che delimita la superficie comune a sei distinti fabbricati tra cui lo stesso in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento. Gli altri lati dell'area comune sono delimitati a Sud dalla Via per la Stazione d'Aquino mentre sui lati Nord e Ovest da terreni di altra proprietà. Tale corte comune è trattata con aiuole e spazi di manovra asfaltati. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio circondato (oltre che dai cinque fabbricati gemelli nelle immediate vicinanze) da edifici e villini sparsi e terreni. L'immobile si trova, inoltre, a circa 1 km in linea d'aria dalla principale infrastruttura stradale del territorio quale è la via Casilina e a circa 1,6 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti sulla vicina Via Casilina). Il comune di Castrocielo conta circa 3.700 abitanti, posto a circa 250 m s.l.m. e collocato sulle pendici del Monte Cairo. E' dotato di istituzioni prescolastiche, scolastiche secondarie di primo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... L'immobile oggetto di pignoramento si trova, inoltre, a circa 3.300 m dal casello autostradale di Pontecorvo-Castrocielo su una delle più grandi arterie nazionali, l'Autostrada del Sole (A1). il territorio comunale si estende a metà strada tra Ceprano e il più grande Centro di Cassino, sede, tra l'altro, di Università, Tribunale ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.864,65

Nella ricerca ponderata di una congrua stima dei Beni in oggetto si è tenuto conto di diversi fattori che hanno influenzato il risultato finale esposto. Si è preso in considerazione, come dato iniziale, i valori di mercato (€/mq) estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate consultabile sul portale informatico e relativo alla Fascia OMI ove sorge il fabbricato in cui gli immobili trovano ubicazione in base alla tipologia "Residenziale". Da tale valore si è tenuto conto, naturalmente, delle condizioni dell'immobile nelle sue condizioni al momento dei sopralluoghi effettuati durante le operazioni immobiliari e riportate all'interno dei capitoli specifici in relazione oltre che quelle che sono le condizioni al contorno dei Beni quali condizioni del fabbricato quali servizi, condizioni dello stabile, presenza di attrezzature che possano rendere o meno fruibile e confortevole l'utilizzo del Bene. Si è quindi reputato il risultato ottenuto congruo con quelle che sono le proiezioni di mercato dell'area.

Bisogna, inoltre, tenere in conto per il Bene in oggetto che necessita di alcune correzioni al fine di riportare lo stato attuale in una condizione di regolarità presso gli enti competenti. A tal fine, dal prezzo di stima realizzato con un confronto avvenuto come sopra descritto è necessario evidenziare che andrà realizzata una Comunicazione agli Uffici comunali secondo quanto dettato dal comma 5 dell'art. 6-bis del TUE per cui ci sarà un esborso di 1000,00 € (mille/00 euro)

oltre gli oneri per le necessarie spese tecniche da aggiungersi al costo per la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate ossia 50,00€ per le spese di inserimento oltre la parcella del tecnico incaricato.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T

Il Bene è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà

superficiaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12 così come il Bene 1 del Lotto (appartamento).L'immobile in oggetto è una cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto anch'esso di pignoramento ubicato nello stesso stabile al Piano Terzo. L'accesso alla cantina avviene tramite una porta in legno condominiale presente nelle vicinanze del portone di accesso al vano scala condominiale (attraverso cui raggiungere l'abitazione) con cui si accede a un corridoio comune su cui si affacciano le pertinenze dei diversi appartamenti, in fondo a tale corridoio vi è la cantina in oggetto, ultima porta in legno sulla destra. Il vano si presenta come un unico ambiente dotato di una finestra a nastro sul lato Nord a un'altezza dal pavimento di circa 1,85 m con infisso in ferro e vetro singolo. L'ambiente misura circa 3,75 m x 3.65 ed è di forma regolare. Le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiate di color bianco. Il pavimento è formato da mattonelle regolari di cemento. All'interno dell'ambiente è presente l'illuminazione tramite un punto luce nel centro del soffitto. Per maggiori dettagli circa le caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale si rimanda alla descrizione del Bene 1 al fine di evitare eccessive ridondanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 2.266,30

Nella ricerca ponderata di una congrua stima dei Beni in oggetto si è tenuto conto di diversi fattori che hanno influenzato il risultato finale esposto. Si è preso in considerazione, come dato iniziale, i valori di mercato (€/mq) estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate consultabile sul portale informatico e relativo alla Fascia OMI ove sorge il fabbricato in cui gli immobili trovano ubicazione in base alla tipologia "Residenziale". Da tale valore si è tenuto conto, naturalmente, delle condizioni dell'immobile nelle sue condizioni al momento dei sopralluoghi effettuati durante le operazioni immobiliari e riportate all'interno dei capitoli specifici in relazione oltre che quelle che sono le condizioni al contorno dei Beni quali condizioni del fabbricato quali servizi, condizioni dello stabile, presenza di attrezzature che possano rendere o meno fruibile e confortevole l'utilizzo del Bene. Si è quindi reputato il risultato ottenuto congruo con quelle che sono le proiezioni di mercato dell'area.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3	99,03 mq	655,00 €/mq	€ 64.864,65	100,00%	€ 64.864,65
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T	3,46 mq	655,00 €/mq	€ 2.266,30	100,00%	€ 2.266,30
				Valore di stima:	€ 67.130,95

Valore di stima: € 67.130,95

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1050,00	€
Spese condominiali insolute	1681,40	€

**Valore finale di stima: € 64.399,55**

Nella ricerca ponderata di una congrua stima dei Beni in oggetto si è tenuto conto di diversi fattori che hanno influenzato il risultato finale esposto. Si è preso in considerazione, come dato iniziale, i valori di mercato (€/mq) estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate consultabile sul portale informatico e relativo alla Fascia OMI relativa al fabbricato in cui gli immobili trovano ubicazione relativamente alla tipologia "Residenziale". Da tale valore si è tenuto conto, naturalmente, delle condizioni dell'immobile nelle sue condizioni al momento dei sopralluoghi effettuati durante le operazioni immobiliari e riportate all'interno dei capitoli specifici in relazione oltre che quelle che sono le condizioni al contorno dei Beni quali condizioni del fabbricato quali servizi, condizioni dello stabile, presenza di attrezzature che possano rendere o meno fruibile e confortevole l'utilizzo del Bene. Si è quindi reputato il risultato ottenuto congruo con quelle che sono le proiezioni di mercato dell'area.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lanni Lorenzo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione a costruire del 11/12/1974 (Aggiornamento al 30/05/2023)



- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Nceu del Comune di Castocielo (FR): Foglio 11 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Rilievo fotografico degli immobili (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 4 Ortofoto - Area ubicazione immobili (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Foglio 11, Particella 106, sub 6 (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura immobili (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali Sopralluoghi (Aggiornamento al 03/04/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12. Tale immobile ha, inserito nel medesimo subalterno, una pertinenza ossia una cantina al piano terra dello stabile con accesso tramite un corridoio comune dalla corte esterna e identificata all'interno della presente come "Bene 2". L'accesso all'immobile avviene dal ballatoio sul vano scala comune al terzo piano. L'accesso al fabbricato avviene invece tramite un'apertura sulla recinzione realizzata da un muretto in calcestruzzo sovrastato da profilati a "U" in acciaio (lato Est su via Santa Domiziana Felceto) che delimita la superficie comune a sei distinti fabbricati tra cui lo stesso in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento. Gli altri lati dell'area comune sono delimitati a Sud dalla Via per la Stazione d'Aquino mentre sui lati Nord e Ovest da terreni di altra proprietà. Tale corte comune è trattata con aiuole e spazi di manovra asfaltati. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio circondato (oltre che dai cinque fabbricati gemelli nelle immediate vicinanze) da edifici e villini sparsi e terreni. L'immobile si trova, inoltre, a circa 1 km in linea d'aria dalla principale infrastruttura stradale del territorio quale è la via Casilina e a circa 1,6 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti sulla vicina Via Casilina). Il comune di Castrocielo conta circa 3.700 abitanti, posto a circa 250 m s.l.m. e collocato sulle pendici del Monte Cairo. E' dotato di istituzioni prescolastiche, scolastiche secondarie di primo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... L'immobile oggetto di pignoramento si trova, inoltre, a circa 3.300 m dal casello autostradale di Pontecorvo-Castrocielo su una delle più grandi arterie nazionali, l'Autostrada del Sole (A1). il territorio comunale si estende a metà strada tra Ceprano e il più grande Centro di Cassino, sede, tra l'altro, di Università, Tribunale ecc... Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il fabbricato, al cui interno è inserito il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B E U-ZONE DI COMPLETAMENTO E ALTRE ZONE URBANIZZATE", individuato, in dettaglio, nel sottogruppo di Zona "B1 - URBANIZZATO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Comune, al Capo II e, nello specifico, nell'articolo 40 delle stesse. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della vasta area dei "Parchi archeologici e culturali" (art. 31 ter L.R. 24/1998) prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004). Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove l'abitazione in oggetto ricade nelle "aree urbanizzate del PTPR".

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T

Il Bene è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12 così come il Bene 1 del Lotto (appartamento). L'immobile in oggetto è una cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto anch'esso di pignoramento ubicato nello stesso stabile al Piano Terzo. L'accesso alla cantina avviene tramite una porta in legno condominiale presente nelle vicinanze del portone di accesso al vano scala condominiale (attraverso cui raggiungere l'abitazione) con cui si accede a un corridoio comune su cui si affacciano le pertinenze dei diversi appartamenti, in fondo a tale corridoio vi è la cantina in oggetto, ultima porta in legno sulla destra. Il vano si presenta come un unico ambiente dotato di una finestra a nastro sul lato Nord a un'altezza dal pavimento di circa 1,85 m con infisso in ferro e vetro singolo. L'ambiente misura circa 3,75 m x 3,65 ed è di forma regolare. Le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiate di color bianco. Il pavimento è formato da mattonelle regolari di cemento. All'interno dell'ambiente è presente l'illuminazione tramite un punto luce nel centro del soffitto. Per maggiori dettagli circa le caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale si rimanda alla descrizione del Bene 1 al fine di evitare eccessive ridondanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il fabbricato, al cui interno è inserito il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B E U-ZONE DI COMPLETAMENTO E ALTRE ZONE URBANIZZATE", individuato, in dettaglio, nel sottogruppo di Zona "B1 - URBANIZZATO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Comune, al Capo II e, nello specifico, nell'articolo 40 delle stesse. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della vasta area dei "Parchi archeologici e culturali" (art. 31 ter L.R. 24/1998) prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.Lgs. 42/2004). Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove la cantina in oggetto ricade nelle "aree urbanizzate del PTPR".

**Prezzo base d'asta: € 64.399,55**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.399,55**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3	<b>Superficie</b>	99,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento individuato come "Bene 1" è risultato essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità le quali sono qui di seguito esposte dettagliatamente. L'appartamento ha accesso dal vano scala condominiale tramite un portone in legno similmente alle altre unità abitative del condominio. Tale serramento necessita di opere di manutenzione data la condizione in cui è stato rinvenuto durante gli accessi peritali sia per la necessaria sostituzione della serratura avvenuta durante l'accesso forzoso all'immobile. Gli interni degli ambienti si sono presentati in buono stato con finiture moderne e di media qualità. Il pavimento, ben tenuto, è in marmette regolari eccetto che all'interno dei due bagni e della cucina in cui sono di materiale ceramico. La cucina e i due bagni, inoltre, presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche sulle pareti per circa 2/3 dell'altezza mentre gli altri ambienti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura di diversi colori. Tali pareti necessitano, dato l'uso nei periodi precedenti allo stato attuale, essere ritinteggiate vista la normale usura dello strato precedentemente applicato. Il vano, indicato nell'elaborato grafico allegato alla presente come "Letto 2", presenta forti tracce di muffe sulla parete Ovest in principal modo nei pressi della trave e nello spigolo verso Est (dovute alla presenza di evidenti ponti termici sfavorevoli). L'elemento che è stato riscontrato essere di maggior criticità in tutti gli ambienti dell'abitazione è la totale assenza degli infissi esterni (finestre) avendo il sottoscritto rinvenuto solo i controtelai alle pareti e le tapparelle in plastica ancora poste in opera. Altra mancanza rilevata è stata l'assenza di cornici sulle porte del soggiorno e di una delle camere ("Letto 1").		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento per civile abitazione al terzo piano di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficiaria per 1/1 del Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12. Tale immobile ha, inserito nel medesimo subalterno, una pertinenza ossia una cantina al piano terra dello stabile con accesso tramite un corridoio comune dalla corte esterna e identificata all'interno della presente come "Bene 2". L'accesso all'immobile avviene dal ballatoio sul vano scala comune al terzo piano. L'accesso al fabbricato avviene invece tramite un'apertura sulla recinzione realizzata da un muretto in calcestruzzo sovrastato da profilati a "U" in acciaio (lato Est su via santa Domiziana Felceto) che delimita la superficie comune a sei distinti fabbricati tra cui lo stesso in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento. Gli altri lati dell'area comune sono delimitati a Sud dalla Via per la Stazione d'Aquino mentre sui lati Nord e Ovest da terreni di altra proprietà. Tale corte comune è trattata con aiuole e spazi di manovra asfaltati. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio circondato (oltre che dai cinque fabbricati gemelli nelle immediate vicinanze) da edifici e villini sparsi e terreni. L'immobile si trova, inoltre, a circa 1 km in linea d'aria dalla principale infrastruttura stradale del territorio quale è la via Casilina e a circa 1,6 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti sulla vicina Via Casilina). Il comune di Castrocielo conta circa 3.700 abitanti, posto a circa 250 m s.l.m. e collocato sulle pendici del Monte Cairo. E' dotato di istituzioni prescolastiche, scolastiche secondarie di primo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... L'immobile oggetto di pignoramento si trova, inoltre, a circa 3.300 m dal casello autostradale di Pontecorvo-Castrocielo su una delle più grandi arterie nazionali, l'Autostrada del Sole (A1). il territorio comunale si estende a metà strada tra Ceprano e il più grande Centro di Cassino, sede, tra l'altro, di Università, Tribunale ecc...		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castrocielo (FR) - Via Santa Domiziana Felceto 12, edificio B, scala A, interno 11, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 106, Sub. 12, Categoria A3	<b>Superficie</b>	3,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento che va a formare il Bene 2 all'interno del Lotto Unico è risultati essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità qui di seguito esposte. Le pareti perimetrali si presentano in buono stato conservativo con finitura in tinteggiatura bianca su intonaco sebbene in alcuni punti si notano segni di ammaloramento dovuto all'usura nel tempo. Si consiglia, dunque, al fine di ripristinare soprattutto la salubrità del vano la rasatura dei punti più critici e la completa ritinteggiatura. Si nota l'assenza dello zoccolino battiscopa. La pavimentazione si presenta in forte stato d'usura sebbene il livello e la funzionalità non risultino del tutto compromessi. Gli infissi in ferro e vetro singolo presentano diversi punti dove si è andata a formare della ruggine onde per cui si consiglia un'opera di rimozione degli strati di rifinitura e la posa di sostanze che evitino nuovamente la formazione di ruggine e successivamente riverniciatura dei telai al fine di preservarne l'integrità futura. La porta di accesso al Bene è in buono stato. Come evidente nella documentazione fotografica allegata si nota la presenza di diverso materiale di diverso genere accatastato all'interno del vano.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale plurifamiliare a tre piani edificato in via Santa Domiziana n. 12 nel territorio del Comune di Castrocielo (FR). Il bene, con diritto di proprietà superficaria per 1/1 del Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, è Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 106, Subalterno 12 così come il Bene 1 del Lotto (appartamento).L'immobile in oggetto è una cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto anch'esso di pignoramento ubicato nello stesso stabile al Piano Terzo. L'accesso alla cantina avviene tramite una porta in legno condominiale presente nelle vicinanze del portone di accesso al vano scala condominiale (attraverso cui raggiungere l'abitazione) con cui si accede a un corridoio comune su cui si affacciano le pertinenze dei diversi appartamenti, in fondo a tale corridoio vi è la cantina in oggetto, ultima porta in legno sulla destra. Il vano si presenta come un unico ambiente dotato di una finestra a nastro sul lato Nord a un'altezza dal pavimento di circa 1,85 m con infisso in ferro e vetro singolo. L'ambiente misura circa 3,75 m x 3.65 ed è di forma regolare. Le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiate di color bianco. Il pavimento è formato da mattonelle regolari di cemento. All'interno dell'ambiente è presente l'illuminazione tramite un punto luce nel centro del soffitto. Per maggiori dettagli circa le caratteristiche urbanistiche dell'area come, ad esempio, la presenza di parcheggi o di servizi in generale si rimanda alla descrizione del Bene 1 al fine di evitare eccessive ridondanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2008  
Reg. gen. 1169 - Reg. part. 135  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 04/10/2022  
Reg. gen. 17633 - Reg. part. 14162  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A CASTROCELO (FR) - VIA SANTA DOMIZIANA FELCETO 12, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 11, PIANO T

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 18/01/2008  
Reg. gen. 1169 - Reg. part. 135  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 04/10/2022  
Reg. gen. 17633 - Reg. part. 14162  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura