
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2017 del R.G.E.

promossa da

Findomestic Banca Società per azioni

Codice fiscale: 03562770481

Partita IVA: 03562770481

Via Jacopo da Diaccetto 48

Firenze (FI)

contro

██████████

Codice fiscale: ██████████

Nato a ████████ *il* ████████



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2017 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.819,00	18



INCARICO

All'udienza del 27/12/2017, il sottoscritto Ing. Rizzo Stefano, con studio in Via Morelle, 2 - 03047 - San Giorgio a Liri (FR), email stefanr@libero.it, Tel. 393 9649582, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2018 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 Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo

DESCRIZIONE

L'appartamento (in Via Provinciale Grata) in questione trovasi in un'area periferica del Comune di Spigno Saturnia, in una zona urbanizzata con presenza oltre, ad abitazioni propriamente dette, di attività commerciali e/o industriali. Tale appartamento si trova al piano primo di una palazzina a tre livelli. L'accesso dalla corte avviene tramite una scala condominiale. Si accede attraverso piccolo disimpegno in una zona giorno dalla quale si ha accesso a tutte le altre stanze dell'unità immobiliare. Su un terrazzo/balcone esterno, oggi completamente chiuso da opere murarie ed infissi, è stata ricavata una cucina. Sulla sinistra della zona giorno posta all'ingresso, si giunge ad un lastrico solare; prospiciente all'ingresso della cucina si trova la prima di quattro camere da letto ricavata in quella che precedentemente era una cucina, tant'è che tale stanza è dotata di camino.

Tramite un corridoio, inoltre, si giunge in altre stanze da letto: due sono poste sul lato destro del corridoio (percorrendolo in ingresso) ed un'altra sul lato sinistro. In fondo al corridoio vi è un bagno di modeste dimensioni; altro locale adibito a bagno trovasi sul lato sinistro. Perimetralmente a tale appartamento è presente un ampio balcone. Al piano terra tale immobile ha un locale tecnico/caldaia di proprietà. Tramite una corte esterna si ha immediatamente accesso al garage sito in Via Pantanelle, ubicato al piano terra ed a semplice elevazione. In altra località (Spigno Superiore, Via Municipio) trovasi altro locale a duplice elevazione: a piano terra vi è un garage ed a livello superiore vi è un deposito; tale ultimo ambiente ha una superficie inferiore rispetto al sottostante garage.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il garage/deposito di cui al Foglio 13 mappale 584 confina con pubblica strada, [REDACTED] ed altri (mappale 933)

L'appartamento di cui al Foglio 27 mappale 395 sub. 13 è l'intera appartamento sito al piano primo, confinante solo con la scala a servizio della palazzina.

Il garage di cui al Foglio 27 mappale 398 sub. 3 confina con [REDACTED] (più lati), [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,20 mq	128,09 mq	1,00	128,09 mq	2,90 m	1
Veranda	25,60 mq	27,15 mq	0,95	25,79 mq	2,90 m	1
Balcone	42,75 mq	42,75 mq	0,40	17,10 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,00 m	1
Autorimessa	18,30 mq	19,60 mq	0,50	9,80 mq	2,45 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	2,40 m	T
Locale di deposito	41,35 mq	43,22 mq	0,40	17,29 mq	2,30 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				201,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 22/09/1981	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3 Categoria C6 Piano T
Dal 01/01/1970 al 13/02/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 584 Categoria C6 Cl.9, Cons. 42 Superficie catastale 53 Rendita € 39,04 Piano T-1
Dal 22/09/1981 al 01/12/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Piano T
Dal 13/02/1989 al 20/03/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 584 Categoria C6 Cl.9, Cons. 42 Superficie catastale 53 Rendita € 39,04 Piano T-1
Dal 20/03/1991 al 24/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 584 Categoria C6 Cl.9, Cons. 42 Superficie catastale 53 Rendita € 39,04 Piano T-1
Dal 24/01/1994 al 04/06/2018	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 13, Part. 584 Categoria C6 Cl.9, Cons. 42 Rendita € 39,04 Piano T-1
Dal 01/12/2006 al 17/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Rendita € 4,18 Piano T
Dal 17/07/2009 al 17/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 395, Sub. 12 Categoria F5, Cons. 11 Piano 1
Dal 17/07/2009 al 17/12/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 393, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7 Rendita € 560,36 Piano T-1 Graffato particella 395 sub 13
Dal 17/12/2009 al 04/06/2018	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] Per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 398, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Rendita € 4,18



		Piano T
Dal 17/12/2009 al 04/06/2018	██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ Per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 395, Sub. 12 Categoria F5, Cons. 11 Piano 1
Dal 17/12/2009 al 04/06/2018	██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ Per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 27, Part. 393, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq Totale escluse aree scoperte 130 mq Rendita € 560,36 Piano T-1 Graffato particella 395 sub 13

I titolari catastali coincidono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	13	584			C6	9	42 mq	53 mq	39,04	T-1	
Urba	27	398	3		C6	1	18 mq	22 mq	4,18	T	
Urba	27	393	2		A2	7	7 vani	152	560,36	T-1	395 sub 13
Urba	27	395	13		A2						393 sub 2
Urba	27	395	12		L		11 mq			1	

Corrispondenza catastale

Il bene contraddistinto al F. 13 particella 584 è corrispondente a quanto indicato in planimetria catastale esistente e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene contraddistinto al F. 27 particella 398 sub 3 è corrispondente a quanto indicato in planimetria catastale esistente e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene contraddistinto al F. 27 particella 393 sub 2 e 395 sub 13, graffate, è corrispondente, nella consistenza complessiva (superficie) a quanto indicato in planimetria catastale esistente e con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Esistono delle difformità interne (alcuni tramezzi) meglio descritte in altra sezione della presente. Per tale bene si è proceduta all'aggiornamento della piantina catastale

Il bene contraddistinto al F. 27 particella 395 sub 12 è corrispondente a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Non sussistono precisazioni particolari da segnalare.

PATTI

Non si hanno informazioni circa patti tra i vari condomini.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in Via Provinciale Grata appare in discrete condizioni di manutenzione. Secondo il punto di vista dello scrivente appare necessario una manutenzione alla pareti (stuccatura e tinteggiatura) una sistemazione delle porte interne e delle aperture esterne (finestre o porte finestre). Appare necessario altresì una revisione degli impianti considerata l'epoca degli stessi. Manutenzione necessaria, inoltre, è quella al locale caldaia.

Una stuccata/tinteggiatura va fatta anche nel garage in Via Pantanelle con contestuale revisione dell'impianto elettrico.

Manutenzione ordinaria necessaria anche all'immobile in Spigno Superiore con trattamento di intonaci e ritinteggiatura. Va revisionata anche la scala di accesso al deposito al piano primo

PARTI COMUNI

L'appartamento in Via Provinciale grata presenta una scala di accesso comune all'intera palazzina; il garage in Via Pantanelle ha una corte comune con altri locali attigui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per rispondere a tale quesito lo scrivente C.T.U. ha rivolto apposita istanza al competente Ufficio Tecnico Comunale a mezzo comunicazione pec del 05/02/2018. Successivamente, in data 01/06/2018, si è operato un sollecito sempre a mezzo pec.

Dal tenore della risposta Prot. n. 5487 del 18/07/2018, Reg. n° 2337 che gli immobili oggetto della presente procedura non sono sottoposti a vincolo idrogeologico, non sono gravati da uso civico, non sono gravati da vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità e diritti demaniali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento sito in Via Provinciale Grata, ubicato al primo piano è un appartamento con esposizione su quattro lati avente una altezza utile interna di circa 2,90 metri. Le strutture portanti verticali ed orizzontali (solai) sono in buone condizioni di conservazione e non sembrano esserci immediati problemi di pericoli e/o cedimenti significativi. La copertura della palazzina, per quanto è stato possibile vedere dall'esterno, è in discrete condizioni di conservazione. L'appartamento è completamente rifinito con pavimentazioni di discreto pregio ed in buono stato di conservazione; le pareti, completamente intonacate e tinteggiate (o nei locali bagni, rivestite) presentano una normale usura derivante da una non recente ristrutturazione dell'immobile. La superficie esterna della parete della camera da letto attigua al locale giorno presenta una lesione evidente, la quale, purtuttavia, è su



un tramezzo non portante. Porte e finestre hanno discreta consistenza e conservazione. Gli impianti elettrici, idraulico e termico, seppure di non recente fattezza sono funzionanti (alla data del sopralluogo). Le scale condominiali sono in discreto stato manutentivo. Mancanza di manutenzione si denota tanto nel locale caldaia al piano terra quanto nel garage in Via Pantanelle (di fronte l'appartamento). Tale garage è utilizzato come deposito di materiale accatastato in maniera disordinata. Il locale posto in Via Municipio, località Spigno Superiore, è a duplice elevazione. Appare utilizzato per lo più come deposito/legnaia al piano terra ed in parte inutilizzato al piano superiore. Tale manufatto, contiguo ad altri immobili, ha degli infissi in sufficiente stato di conservazione in relazione alla natura del locale. Le pareti necessitano di manutenzione mentre è certamente di disagiata percorrenza la scala retrattile per l'accesso al locale superiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal debitore # [REDACTED] # e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1974 al 22/09/1981	[REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietario per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierleonardo Giuliani	11/05/1974	2792	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/09/1974 al 22/09/1981	[REDACTED] comproprietario per 1/2; [REDACTED] comproprietario per 1/2.	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pierleonardo Giuliani	09/09/1974			3181	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1981 al 01/12/2006	██████████ proprietario per 1/2;	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Lena	22/09/1981	15361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1989 al 20/03/1991	██████████ proprietario	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Barolomeo	13/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1991 al 24/01/2004	██████████ proprietaria per 1/1	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2004 al 04/06/2018	██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietario per 1/1 in regime di separazione dei	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	beni	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2006 al 17/12/2009	<p>██████████</p> <p>proprietario per 1/3</p> <p>██████████</p> <p>proprietario per 1/3</p> <p>nato a</p> <p>(LT) il</p> <p>██████████ C.F.</p> <p>proprietario per 1/3</p>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Carolis	17/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2010 al 04/06/2018	<p>██████████ nato a</p> <p>(LT) il</p> <p>██████████ C.F.</p> <p>proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>	Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariarosaria Cante		1010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

Visura ipotecaria effettuata c/o Agenzia Del Territorio di

LATINA

Intestatario immobile : ██████████ n. ██████████



Immobile : Spigno Saturnia

a)fabbr. urb. NCEU. F.27 N.398/3-395/12;

b)fabbr. urb. NCEU. F.27 N.393/2-395/13

Accertamento dal 1/1/1974 al 21/5/2018

I beni risultano pervenuti a [REDACTED] con gli atti che seguono :

TR.12672 DEL 16/7/2014 – Con atto Notaio Mariarosaria Cante in data 14/7/2014 rep.1010 [REDACTED]
[REDACTED] hanno accettato l'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

TR.778 DEL 18/1/2010 – Con atto Notaio Vincenzo De Carolis in data 17/12/2009 rep.30365
[REDACTED] riceve in divisione C/[REDACTED]), beni in Spigno Saturnia via Grata:

a)garage C/6 mq.18 NCEU. F.27 N.398/3;

b)lastrico solare F/5 NCEU. F.27 N.395/12;

c)appartamento A/2 NCEU. F.27 N.393/2-395/13.

TR.777 DEL 18/1/2010 – Con atto Notaio Vincenzo De Carolis in data 17/12/2009 rep.30364

[REDACTED] (per 2/12), [REDACTED] (per 2/12) e [REDACTED]
[REDACTED] (per 2/12) ricevono in cessione da [REDACTED]
[REDACTED] beni in Spigno Saturnia:

a)diritti 6/12 lastrico solare F/5 NCEU. F.27 N.395/12.

A [REDACTED] detti diritti pari a 1/2 erano pervenuti in virtù dell'atto a rogito Notaio Gino Bartolomeo in data 20/12/1990 rep.71994 e trascritto a Latina il 19/1/1991 al N.1949 di Registro Particolare.

TR.3078 DEL 20/2/2009 – Succ. C/[REDACTED] deceduto il [REDACTED] a F/[REDACTED] e [REDACTED] figli.Beni in Spigno Saturnia:

a)garage C/6 NCEU. F.27 N.398/3.

Den.93 vol.361/7.

Per legge.

Il coniuge superstite signora [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale reso presso il Tribunale di Latina Sez. Staccata di Gaeta in data 16/10/2007 rep.580 Cron.5225.

A Saltarelli Guido (n.6/12/1941) il bene era pervenuto come segue :

TR.12763 DEL 16/10/1981 – Con atto Notaio Mario Lena in data 22/9/1981 rep.15361 [REDACTED]
[REDACTED] riceve in divisione C/[REDACTED] beni in Spigno Saturnia:

a)n.2 garages distinti con le lettere "C" e "D" Schede 763/81-764/81;

b)appartamento p.t. int.1 con pertinente area giardinata distinta con il mappale 394/parte Scheda 757/81;



c) appartamento 1°p. int.2 con pertinente area giardinata distinta con mappale 393 Scheda 758/81.
Il tutto insiste su terreno pervenuto ai condividenti con atto a rogito Notaio Pierleonardo Giuliani in data 11/5/1974 rep.2792 e trascritto a Latina il 24/5/1974 al N.7408 di Registro Particolare ed altro atto a rogito stesso Notaio Pierleonardo Giuliani in data 9/9/1974 rep.3181 e trascritto a Latina il 18/9/1974 al N.12848 di Registro Particolare.

A [redacted] e [redacted] i beni poi divisi erano pervenuti con gli atti di seguito riportati :

TR.12848 DEL 18/9/1974 – Con atto Notaio Pierleonardo Giuliani in data 9/9/1974 rep.3181 [redacted] acquistano da [redacted] beni in Spigno Saturnia:
a)diritti 3/5 terreno F.27 N.121-248-256-204-140-142-225-252-226-227-165.

TR.7408 DEL 24/5/1974 – Con atto Notaio Pierleonardo Giuliani in data 11/5/1974 rep.2792 [redacted] acquistano da [redacted] beni in Spigno Saturnia:
a)terreno are 12.85 F.27 N.141.

GRAVAMI : pignoramento.

TRASCRIZIONI CONTRO

N.18031 DEL 16/11/2017 – A F/FINDOMESTIC BANCA Spa e C/[redacted] [redacted] Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Cassino del 23/10/2017.Beni colpiti in Spigno Saturnia:
a)garage C/6 NCEU. F.27 N.398/3;
b)appartamento A/2 NCEU. F.27 N.393/2-395/13 graff.;
c)lastrico solare NCEU. F.27 N.395/12.

Visura ipotecaria effettuata c/o Agenzia Del Territorio di LATINA

Intestatario immobile : [redacted] n. [redacted]

Immobile : garage C/6 mq.42 in Spigno Saturnia NCEU. F.13 N.584

Accertamento dal 1/1/1974 al 21/5/2018

Il bene risulta pervenuto a [redacted] con l'atto che segue :

TR.2576 DEL 11/2/2004 – Con atto Notaio Bernardo Schiano in data 24/1/2004 rep.54429 [redacted] [redacted] acquista da [redacted] [redacted] beni in Spigno Saturnia Piazza Municipio:
a)garage C/6 mq.42 NCEU. F.13 N.584.



E' in separazione beni.

A [REDACTED] il bene era così pervenuto :

TR.1454 DEL 26/1/2018 – Con atto Notaio Bernardo Schiano in data 24/1/2004 rep.54429 [REDACTED]
[REDACTED] riceve a seguito di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] deceduto il
[REDACTED] beni in Spigno Saturnia Piazza Municipio:
a)garage C/6 mq.42 NCEU. F.13 N.584.

TR.1784 DEL 16/1/1992 – Succ. C/O [REDACTED] deceduto il [REDACTED] a F/ [REDACTED]
[REDACTED] nipote ex fratre.Beni spettanti a [REDACTED] in Spigno Saturnia:
a)garage C/6 NCEU. F.13 N.584.

Den.56 vol.232.

Verbale di pubblicazione di testamento del 28/3/1991 rep.20006 e registrato a Sora il 3/4/1991 al
n.341.

A [REDACTED] il bene era pervenuto con l'atto di seguito indicato :

TR.3418 DEL 9/3/1989 – Con atto Notaio Gino Bartolomeo in data 13/2/1989 rep.60477 [REDACTED]
[REDACTED] acquista da [REDACTED] beni in Spigno Saturnia via Municipio n.11:
a)garage mq.42 NCEU. F.13 N.584.

[REDACTED] è celibe.

GRAVAMI : pignoramento.

TRASCRIZIONI CONTRO

N.18031 DEL 16/11/2017 – A F/FINDOMESTIC BANCA Spa e C/[REDACTED] [REDACTED] Atto di pignoramento
immobiliare Tribunale di Cassino del 23/10/2017.Beni colpiti in Spigno Saturnia via Municipio:
a)garage C/6 mq.42 NCEU. F.13 N.584.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cassino il 16/11/2017
Reg. gen. 25337 - Reg. part. 18031
A favore di Findomestic Banca Società per azioni
Contro [REDACTED] [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente procedura sono utilizzati rispettivamente come appartamento (Foglio 27
particelle graffate 393 sub 2 e 395 sub 13), come garage/autorimessa (Foglio 27 particella 398 sub 3)



e come deposito (Foglio 1 mappale 584).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Per quanto attiene l'appartamento in Via Provinciale Grata al Foglio 27 particelle graffate 393 sub 2 e 395 sub 13 nonché per il locale garage in Via Pantanelle al Foglio 27 particella 398 sub 3 esiste la concessione edilizia in sanatoria n° 28 del 26/04 con la quale si è condonato la realizzazione del locale caldaia al piano terra, nonché il garage anzidetto. Per completezza di informazioni si rappresenta, purtuttavia, che rispetto a tale concessione è stato realizzato un terrazzo esterno, completamente chiuso con opere murarie e /o finestrate dove oggi è ubicata cucina. Tale intervento, dalla documentazione acquisita presso il competente Ufficio tecnico Comunale, non appare legittimato da alcun titolo abilitativo sebbene la consistenza attuale sia rappresentata nella planimetria interna catastale. Stesso discorso dicasi per il lastrico solare indicato anche nell'atto di pignoramento; sebbene catastalmente censito non sono stati acquisiti dallo scrivente documenti atti a legittimare lo stesso sotto il profilo urbanistico.

Poiché l'immobile rientra in zona agricola del vigente P.R.G., come da certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. 5487 del 18/07/2018, il terrazzo chiuso con infissi e/o opere murarie ed adibito a cucina non appare sanabile. Ciò che può essere sanato è soltanto il terrazzo della cucina, per il quale sarà necessario procedere alla demolizione delle opere non sanabili (opere murarie e finestrate) ed il lastrico solare.

I costi di sanatoria tra opere edili e spese tecniche possono quantificarsi in circa 8.000,00 Euro.

Esistono, poi, rispetto alla rappresentazione catastale dell'appartamento lievi difformità per taluni tramezzi interni. Anche tali opere appaiono carenti della documentazione legittimante. Per sanare gli stessi si può stimare tra oneri di sanatoria e spese tecniche una somma di circa 1.500,00 Euro.

Per quanto riguarda l'immobile in località Spigno Superiore, Via Municipio, al Foglio 13 mappale 584 esiste la concessione edilizia in sanatoria n° 48 del 01/08/1994 con la quale si legittima l'immobile nella sua attuale consistenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno notizie circa precisi oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Per i beni in questione si considera un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo

L'appartamento (in Via Provinciale Grata) in questione trovasi in un'area periferica del Comune di Spigno Saturnia, in una zona urbanizzata con presenza oltre, ad abitazioni propriamente dette, di attività commerciali e/o industriali. Tale appartamento si trova al piano primo di una palazzina a tre livelli. L'accesso dalla corte avviene tramite una scala condominiale. Si accede attraverso piccolo disimpegno in una zona giorno dalla quale si ha accesso a tutte le altre stanze dell'unità immobiliare. Su un terrazzo/balcone esterno, oggi completamente chiuso da opere murarie ed infissi, è stata ricavata una cucina. Sulla sinistra della zona giorno posta all'ingresso, si giunge ad un lastrico solare; prospiciente all'ingresso della cucina si trova la prima di quattro camere da letto ricavata in quella che precedentemente era una cucina, tant'è che tale stanza è dotata di camino. Tramite un corridoio, inoltre, si giunge in altre stanze da letto: due sono poste sul lato destro del corridoio (percorrendolo in ingresso) ed un'altra sul lato sinistro. In fondo al corridoio vi è un bagno di modeste dimensioni; altro locale adibito a bagno trovasi sul lato sinistro. Perimetralmente a tale appartamento è presente un ampio balcone. Al piano terra tale immobile ha un locale tecnico/caldaia di proprietà. Tramite una corte esterna si ha immediatamente accesso al garage sito in Via Pantanelle, ubicato al piano terra ed a semplice elevazione. In altra località (Spigno Superiore, Via Municipio) trovasi altro locale a duplice elevazione: a piano terra vi è un garage ed a livello superiore vi è un deposito; tale ultimo ambiente ha una superficie inferiore rispetto al sottostante garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 584, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 393, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 395 sub 13 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 393 sub 2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 12, Categoria L

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

Valore di stima del bene: € 140.819,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo	201,17 mq	700,00 €/mq	€ 140.819,00	100,00	€ 140.819,00
Valore di stima:					€ 140.819,00



Valore di stima: € 140.819,00

Valore finale di stima: € 140.819,00

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.

San Giorgio a Liri, li 03/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzo Stefano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo

L'appartamento (in Via Provinciale Grata) in questione trovasi in un'area periferica del Comune di Spigno Saturnia, in una zona urbanizzata con presenza oltre, ad abitazioni propriamente dette, di attività commerciali e/o industriali. Tale appartamento si trova al piano primo di una palazzina a tre livelli. L'accesso dalla corte avviene tramite una scala condominiale. Si accede attraverso piccolo disimpegno in una zona giorno dalla quale si ha accesso a tutte le altre stanze dell'unità immobiliare. Su un terrazzo/balcone esterno, oggi completamente chiuso da opere murarie ed infissi, è stata ricavata una cucina. Sulla sinistra della zona giorno posta all'ingresso, si giunge ad un lastrico solare; prospiciente all'ingresso della cucina si trova la prima di quattro camere da letto ricavata in quella che precedentemente era una cucina, tant'è che tale stanza è dotata di camino. Tramite un corridoio, inoltre, si giunge in altre stanze da letto: due sono poste sul lato destro del corridoio (percorrendolo in ingresso) ed un'altra sul lato sinistro. In fondo al corridoio vi è un bagno di modeste dimensioni; altro locale adibito a bagno trovasi sul lato sinistro. Perimetralmente a tale appartamento è presente un ampio balcone. Al piano terra tale immobile ha un locale tecnico/caldaia di proprietà. Tramite una corte esterna si ha immediatamente accesso al garage sito in Via Pantanelle, ubicato al piano terra ed a semplice elevazione. In altra località (Spigno Superiore, Via Municipio) trovasi altro locale a duplice elevazione: a piano terra vi è un garage ed a livello superiore vi è un deposito; tale ultimo ambiente ha una superficie inferiore rispetto al sottostante garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 584, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 393, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 395 sub 13 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 393 sub 2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 12, Categoria L. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: I beni oggetto della presente procedura sono utilizzati rispettivamente come appartamento (Foglio 27 particelle graffate 393 sub 2 e 395 sub 13), come garage/autorimessa (Foglio 27 particella 398 sub 3) e come deposito (Foglio 1 mappale 584).

Prezzo base d'asta: € 140.819,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.819,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, Via Pantanelle e Via Municipio (località Spigno superiore), edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 584, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 398, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 393, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 395 sub 13 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 393 sub 2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 12, Categoria L	Superficie	201,17 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in Via Provinciale Grata appare in discrete condizioni di manutenzione. Secondo il punto di vista dello scrivente appare necessario una manutenzione alla pareti (stuccatura e tinteggiatura) una sistemazione delle porte interne e delle aperture esterne (finestre o porte finestre). Appare necessario altresì una revisione degli impianti considerata l'epoca degli stessi. Manutenzione necessaria, inoltre, è quella al locale caldaia. Una stuccatura/tinteggiatura va fatta anche nel garage in Via Pantanelle con contestuale revisione dell'impianto elettrico. Manutenzione ordinaria necessaria anche all'immobile in Spigno Superiore con trattamento diintonaci e ritinteggiatura. Va revisionata anche la scala di accesso al deposito al piano primo		
Descrizione:	L'appartamento (in Via Provinciale Grata) in questione trovasi in un'area periferica del Comune di Spigno Saturnia, in una zona urbanizzata con presenza oltre, ad abitazioni propriamente dette, di attività commerciali e/o industriali. Tale appartamento si trova al piano primo di una palazzina a tre livelli. L'accesso dalla corte avviene tramite una scala condominiale. Si accede attraverso piccolo disimpegno in una zona giorno dalla quale si ha accesso a tutte le altre stanze dell'unità immobiliare. Su un terrazzo/balcone esterno, oggi completamente chiuso da opere murarie ed infissi, è stata ricavata una cucina. Sulla sinistra della zona giorno posta all'ingresso, si giunge ad un lastrico solare; prospiciente all'ingresso della cucina si trova la prima di quattro camere da letto ricavata in quella che precedentemente era una cucina, tant'è che tale stanza è dotata di camino. Tramite un corridoio, inoltre, si giunge in altre stanze da letto: due sono poste sul lato destro del corridoio (percorrendolo in ingresso) ed un'altra sul lato sinistro. In fondo al corridoio vi è un bagno di modeste dimensioni; altro locale adibito a bagno trovasi sul lato sinistro. Perimetralmente a tale appartamento è presente un ampio balcone. Al piano terra tale immobile ha un locale tecnico/caldaia di proprietà. Tramite una corte esterna si ha immediatamente accesso al garage sito in Via Pantanelle, ubicato al piano terra ed a semplice elevazione. In altra località (Spigno Superiore, Via Municipio) trovasi altro locale a duplice elevazione: a piano terra vi è un garage ed a livello superiore vi è un deposito; tale ultimo ambiente ha una superficie inferiore rispetto al sottostante garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal debitore # [REDACTED] # e dai figli.		

