

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Falco Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2017 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	10
Stato conservativo.....	11

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	15
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale.....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 19/09/2017, il sottoscritto Ing. De Falco Eugenio, con studio in Via Gari, 19 - 03043 - Cassino (FR), email defalco.eugenio@libero.it, PEC eugenio.defalco@ingpec.eu, Tel. 328 68 54 997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile è situato nella periferia del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) a qualche centinaia di metri di distanza dal fiume Garigliano, che è confine fra Lazio e Campania (Comune di Sessa Aurunca). Attualmente alla costruzione si accede, dalla strada, in parte asfaltata, che era la sede del percorso dell'ex ferrovia Sparanise-Gaeta. Da detta strada si accede al giardino di proprietà annesso al fabbricato, che è costituito da P.T. P1°, sottotetto.

Si distinguono all'interno: vano scale, che collega i tre piani :

P.T.: costituito da porticato avente a sinistra il garage, a destra un vano adibito a cucina dove è stato tolto il tramezzo (rispetto all'assentito); a seguire un vano grande adibito a sala e quindi in fondo al porticato abbiamo l'ingresso che da alla scala comune.

Dalla sala, si accede alla veranda, che a sua volta da accesso a due vani, di cui uno ( quello più piccolo) ha una scala che porta al piano S1.

- P1°: dalla scala ci si immette in un vano con balcone da cui si può accedere al W.c. e ad una cameretta con balcone.

- piano soffitta: un vano sottotetto.

Si precisa che la scala che collega i tre piani è in comune con altro fabbricato a confine.

Tutto l'immobile si presenta in stato di abbandono e alcune parti murarie sono degradate, come le tinteggiature e alcuni intonaci.

I beni in questione si trovano ad una distanza (in linea d'aria) di circa 800m dalla Centrale Nucleare del Garigliano (ubicata nel comune di Sessa Aurunca CE). In Catasto, il bene risulta di categoria A/4 di 5.5 vani con una superficie catastale di 184mq. Vi sono parti abusive che saranno meglio identificate appresso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

Il terreno è piano ed è incolto, non ha pregi rilevanti a meno di un pozzo sito a ridosso del bene n°1. Si trova fra due strade , via ex ferrovia Sparanise-Gaeta, ora via Selva cimino e via Vignale o prosecuzione di via Vignale.

A poche centinaia di metri di distanza vi è il fiume Garigliano, che è il confine fra Lazio e Campania (Comune di Sessa Aurunca), oltre alla Ex centrale nucleare del Garigliano. Il terreno è recintato(anche se è cadente).

Per quanto concerne i riferimenti urbanistici, saranno riportate appresso.

In catasto è censito al Foglio 72 mappale 262

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale

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

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

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

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

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

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

Il bene è stato ipotecato e pignorato 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( deceduto) .

Agli eredi di Perrozzi Fabrizio è subentrato l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella veste di curatore dell'eredità

giacente.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

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

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

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

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

Il bene è stato ipotecato e pignorato 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduto).  
Agli eredi di Perrozzi Fabrizio è subentrato l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella veste di curatore dell'eredità giacente.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

La particella 370 su cui insiste il fabbricato, confina con: p.lla 262 dello stesso lotto; (p.lla 366) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ex \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) su più lati; Via Selva Cimino (ex ferrovia Sparanise-Gaeta riportata sul Fg 63 e confinante con il foglio 72).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

La particella 262 confina con: (p.lla 263) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Via Vignali; (p.lla 366) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (p.lla 370) dello stesso lotto; Via Selva Cimino ex ferrovia Sparanise-Gaeta (Foglio 63).

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitativa	100,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	T e I
Superficie non residenziale	42,00 mq	62,00 mq	0,40	24,80 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>164,80 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>164,80 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piano S1

Sup.di calpestio è circa 6,00 mq; sup.lorda circa 13,00mq

Piano terra

Sup. di calpestio compreso il garage ed escluso il portico è circa 90,00 mq , mentre la superficie lorda per gli stessi vani , quindi compresa la veranda, è circa 122,00mq;

Piano primo

Sup.di calpestio è circa 27,00 mq esclusi i balconi; sup. lorda circa 39,00mq

Piano secondo

Sup. di calpestio soffitta, circa 17,00mq; sup. lorda circa 24,00mq

Nel computo delle misure non è stata considerata la scala

Ai fine della superficie lorda abitativa è stata considerata una superficie fra P. T. e I di circa 140mq comprendendo anche la veranda, ed una non abitativa(Balconi,soffitta, garage,S1) di mq62 circa

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	3000,00 mq	3000,00 mq	1,00	3000,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3000,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 25/01/1994 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 370, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 227,24 Piano T - 1- 2

Dal 08/08/2001 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 370, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 227,24 Piano T - 1- 2
Dal 20/03/2009 al 09/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 370, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 227,24 Piano T - 1- 2

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1994 al 08/08/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 72, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30.00 Reddito dominicale € 465,00 Reddito agrario € 232,00
Dal 08/08/2001 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 72, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30.00 Reddito dominicale € 465,00 Reddito agrario € 232,00
Dal 20/03/2009 al 09/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 72, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30.00 Reddito dominicale € 465,00 Reddito agrario € 232,00

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	370	1-2	1	A4	2	5.5	184 mq	227,24 €	S1 -T-1-2	si

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che, a seguito della Variazione Territoriale del 25/01/1994, ma in atti dal 17/05/2002, gli immobili in oggetto migravano in Catasto dal Comune di Castelforte al Comune di Santi Cosma e Damiano.

Il fabbricato individuato con la particella 370, ente urbano, del foglio 72, deriva dall'originario mappale 27 di are 78.08 al foglio 72 del Comune di Castelforte.

In particolare:

- in data 18/10/1969, il mappale 27 del fg. 72 di Castelforte, di are 78.08, veniva frazionato dando origine, inizialmente ai mappali 27/a, 27/b (Giovanni), 27/c, poi la 27/b è diventata la 262, di are 37.10;

- in data 18/12/1995, con il Tipo Mappale n.7503.1/1995, il mappale 262 veniva frazionato, passando da are 37.10 ad are 30.00, per dare origine all'ente urbano 370, di are 7,10.

(Si precisa che in visura non è stato riportato il piano S1, infatti è scritto , "Via Selva Cimino Piano Terra - 1 -2")

-Toponomastica-

In Catasto al Fg 63 viene riportata la strada ferrata Sparanise-Gaeta a confine con la 370 del Fg 72, detta denominazione è riportata anche come confine della 370 nell'atto di divisione del 18 10 1969 dei germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (come: ex ferrovia Sparanise-Gaeta...), parimenti negli elaborati catastali Tavola 3 - 4. Mentre nella visura catastale del Fg 72 n° 370 sub 1-2 viene riporta come Via Selva Cimino snc (in Catasto variazione toponomastica del 14-02-2003 prot 54280) e conseguentemente stessa denominazione nel pignoramento,preetto e certificazione notarile.

Si riporta comunque che la contrada è : Contrada Selva Cimino.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
72	262				Seminativo	3	30 are mq	2,32 €	4,65 €	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che, a seguito della Variazione Territoriale eseguita in data 25/01/1994, ma in atti dal 17/05/2002, gli immobili in oggetto migravano dal comune di Castelforte al comune di Santi Cosma e Damiano.

Il terreno distinto col il mappale 262, del foglio 72, deriva dall'originario mappale 27 di are 78.08 al foglio 72 del Comune di Castelforte.

In particolare:

- in data 18/10/1969, il mappale 27 del fg. 72 di Castelforte, di are 78.08, veniva frazionato dando origine, inizialmente ai mappali 27/a, 27/b (Giovanni), 27/c, poi la 27/b è diventata la 262, di are 37.10;

- in data 18/12/1995, con il Tipo Mappale n.7503.1/1995, il mappale 262 veniva frazionato, passando

da are 37.10 ad are 30.00.

-Toponomastica-

a) La strada denominata "Vicinale" nell'atto di divisione del 18 10 1969 è chiamata Comunale; nel foglio catastale (tavola 1), viene invece chiamata "via Vignali", come pure nelle visure catastali (vedi visura della 366) e negli elaborati planimetrici del 17 03 1998 (TAVOLA 4).

b) in Catasto al Fg 63 viene riportata la strada ferrata Sparanise-Gaeta a confine con la 370 del Fg 72, detta denominazione è riportata anche come confine della 370 nell'atto di divisione del 18 10 1969 dei germani Cifonelli (come: ex ferrovia Sparanise-Gaeta...), parimenti negli elaborati planimetrici Tavola 3 - 4. Mentre nella visura catastale del Fg 72 n° 370 sub 1 viene riporta come Via Selva Cimino snc e conseguentemente nel pignoramento, precetto e certificazione notarile. Si precisa comunque che la contrada è Contrada Selva Cimino

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Dalla provenienza si trae che per l'edificio, posto sulla particella 370 Fg 72, l'accesso è dato dalla strada ex ferrovia Sparanise-Gaeta.

La sede di detta via in effetti, è un tratto dell'ex ferrovia Sparanise-Gaeta, che in caso di ripristino della stessa, chiuderebbe l'accesso ai terreni in questione (la ferrovia è stata iniziata nel 1892 e poi chiusa nel periodo 1932/1966-Stazioni : Gaeta, Formia, Minturno-Scauri, Castelforte-Suio Terme, Cellole-Fasani, Sessa Superiore, Cascano, Carinola, Maiorisi, Sparanise - Tavola 5).

Tant'è che nella divisione fatta in data 18 10 1969, fra i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario all'epoca dei beni attualmente appartenenti all'esecuzione) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, viene espressamente citato:

"per patto espresso intervenuto fra i condividenti le porzioni di immobile come sopra attribuite, trovando libero accesso, allo stato attuale, oltre che dalla via vicinale anche dalla limitrofa striscia di terreno, costituita dalla ex ferrovia Sparanise-Gaeta, vengono assegnate libere da ogni e qualsiasi servitù di passaggio, tuttavia, nel caso l'ex ferrovia sparandise-gaeta, trovasse in futuro destinazione che ne impedisse su di essa il libero passaggio, a carico del terreno attribuito al condividente Cifonelli Olindo, riportato in catasto alla particella 27/a del foglio 72, sarà costituita servitù di passaggio con qualunque mezzo della larghezza di metri tre onde consentire l'accesso dalla via vicinale alla porzione di fabbricato ed al terreno come sopra attribuito al condividente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportati in Catasto alla particella 27/b del foglio 72; tale servitù si dipartirà dalla via vicinale in corrispondenza del fabbricato rurale ivi esistente e correrà lungo il lato sud-est del medesimo".

Richiamato che: il bene da dividere, nell'atto del 1969 era costituito da "due vani terranei e due vani al primo piano con i soprastanti sottotetti", considerato che nella divisione veniva attribuito a ognuno dei germani un vano a piano terra, si ha che la realizzazione del passaggio sopra citato, è attualmente impossibile a farsi (a meno di demolire le costruzioni ivi realizzate). Infatti, sia sul terreno dell'uno che dell'altro, lungo il tratto definito per la realizzazione del passaggio (largo 3 metri con qualunque "mezzo") è stato edificato (Tavola 3 e Tavola 4) ("fabbricato rurale ivi esistente e correrà lungo il lato sud-est del medesimo").

La questione di cui si parla, oltre a incidere sul valore del bene e dei diritti alienabili, condiziona la formazione dei lotti; infatti risulta conveniente formare un unico lotto, costituito sia dalla particella

370, sia dalla particella 262 (in modo da garantire, comunque, l'accesso al fabbricato passando sulla particella 262, confinante con l'altra strada).

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile risulta in stato di degrado, non essendo stato mantenuto da tempo, pertanto necessita di opere di risanamento, prescindendo dalla questione riguardante la valutazione urbanistica.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Si richiama quanto riportato nell'atto di divisione fatto in data 18 10 1969, fra i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario all'epoca dei beni attualmente appartenenti all'esecuzione) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Resta in comune ed indivisa la scala posta al centro del fabbricato e che consente l'accesso ai piani superiori: parimenti in comune rimane il portone d'ingresso principale che immette alla scala; il sottoscala esistente al di sotto della prima rampa dovrà essere chiuso con muratura a spese comune dei condidenti in parti uguali. Tutti i lavori murari che si renderanno necessari per isolare le due porzioni di fabbricato come sopra attribuite saranno eseguiti a cura e spese dei due condidenti in parti uguali.

Si ha che comunque nelle planimetrie in atti (già citate e rispettivamente del 22-08-86 e del 17-03-1998 risulta ancora individuata la scala come bene comune fra le due ditte proprietarie ;

Così pure nell'atto di compravendita del 20 03 2009 si legge: "resta in comune ed indivisa, all'abitazione oggetto della presente compravendita ed all'abitazione contigua, attualmente di proprietà Santullo, la scala posta al centro di entrambe le abitazioni che consente l'accesso ai piani superiori ed il portone d'ingresso principale che immette alla suddetta scala".

Considerato anche lo stato dei luoghi, si ritiene che la scala è ancora in comune e così verrà valutato l'intero lotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Nell'atto di divisione fatto in data 18 10 1969, fra i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario all'epoca dei beni attualmente appartenenti all'esecuzione) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta a suo tempo, stipulata una servitù di attingimento delle acque:

"Convengono altresì i condidenti che a favore della porzione di immobile attribuita al condidente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportata in catasto alla particella 27/a del foglio 72, venga costituita servitù attiva di attingere acqua dal pozzo esistente sul limitrofo terreno attribuito al condidente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; tale diritto di presa d'acqua comprende anche la facoltà di installare nel pozzo un motore per il sollevamento del liquido e di condurre le eventuali tubazioni attraverso il fondo servente; resta in ogni caso esclusa la facoltà di permanere in prossimità del pozzo per il lavaggio della biancheria od altre

ragioni che non siano strettamente inerenti alla presa dell'acqua;-la manutenzione del pozzo sarà a carico dei due condividenti in parti uguali".

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

nell'atto di divisione fatto in data 18 10 1969, fra i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario all'epoca dei beni attualmente appartenenti all'esecuzione) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta a suo tempo, stipulata una servitù di attingimento delle acque: Convengono altresì i condividenti che a favore della porzione di immobile attribuita al condividente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportata in catasto alla particella 27/a del foglio 72, venga costituita servitù attiva di attingere acqua dal pozzo esistente sul limitrofo terreno attribuito al condividente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; tale diritto di presa d'acqua comprende anche la facoltà di installare nel pozzo un motore per il sollevamento del liquido e di condurre le eventuali tubazioni attraverso il fondo servente; resta in ogni caso esclusa la facoltà di permanere in prossimità del pozzo per il lavaggio della biancheria od altre ragioni che non siano strettamente inerenti alla presa dell'acqua;-la manutenzione del pozzo sarà a carico dei due condividenti in parti uguali.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Esposizione: su tre lati Nord,Est,Sud - il quarto lato è contiguo ad altro edificio

Str. verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a tetto con strutture diverse, anche con elementi metallici

Manto di copertura: tegole, lamiera

Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura per interni e anche intonaco grezzo per esterni

Pavimentazione interna: misto marmittoni e gres

Infissi esterni ed interni: in legno, ad esclusione della veranda

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti da certificare

Terreno esclusivo: terreno di pertinenza della 370 adibito a giardino-parcheggio

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

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 variata.

- ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione dei beni, per compravendita a rogito notaio Maria Concetta Fuccillo, di Formia, del 20/03/2009, rep. n.6284, registrato a Latina il 23/03/2009, al n.962 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 24/03/2009, al n. 5428 R.P. e n. 8573 R.G., da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Avola (SR) il 21/04/1948;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuto per successione testamentaria allo zio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che era nato a Castelforte il 28/07/1912, apertasi l'08/08/2001, giusta den. n.53 vol.313, del 20/02/2002, regolata da testamento olografo datato 30/01/1987, pubblicato con verbale a rogito notaio Luca Giurdanella, di Modica, del 31/08/2001, rep n.4916, registrato a Modica il 10/09/2001, al n.1688, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 29/05/2003, ai nn.9482 R.P. e 15434 R.G.;

risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 24/03/2009, al n.5427 R.P. e n.8572 R.G., l'accettazione dell'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, derivante dal citato atto per notaio Fuccillo, del 20/03/2009, rep. n.6284;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno con sovrastante vecchio fabbricato rurale era pervenuto in parte in forza di donazione per notaio Aurelio Pantaleo, di Minturno, del 30/09/1965, rep. n.24790, reg.to a Minturno l'11/10/1965, al n. 789 vol. 132 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 21/10/1965, ai nn.32838-29587, dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nell'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a rogito notaio Aurelio Pantaleo, del 18/10/1969, rep. n.30738, registrato a Minturno il 27/10/1969, al n.1004, vol. 138 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10/11/1969, ai nn. 36235-32457.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

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 variata.

- ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i diritti pari ad ½ ciascuno in comunione dei beni, per compravendita a rogito notaio Maria Concetta Fuccillo, di Formia, del 20/03/2009, rep. n.6284, registrato a Latina il 23/03/2009, al n.962 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 24/03/2009, al n. 5428 R.P. e n. 8573 R.G., da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Avola (SR) il 21/04/1948;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuto per successione testamentaria allo zio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che era nato a Castelforte il 28/07/1912, apertasi l'08/08/2001, giusta den. n.53 vol.313, del 20/02/2002, regolata da testamento olografo datato 30/01/1987, pubblicato con verbale a rogito notaio Luca Giurdanella, di Modica, del 31/08/2001, rep n.4916, registrato a Modica il 10/09/2001, al n.1688, serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 29/05/2003, ai nn.9482 R.P. e 15434 R.G.;

risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 24/03/2009, al n.5427 R.P. e n.8572 R.G., l'accettazione dell'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, derivante dal citato atto per notaio Fuccillo, del 20/03/2009, rep. n.6284;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno con sovrastante vecchio fabbricato rurale era pervenuto in parte in forza di donazione per notaio Aurelio Pantaleo, di Minturno, del 30/09/1965, rep. n.24790, reg.to a Minturno l'11/10/1965, al n. 789 vol. 132 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 21/10/1965, ai nn.32838-29587, dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nell'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a rogito notaio Aurelio Pantaleo, del 18/10/1969, rep. n.30738, registrato a Minturno il 27/10/1969, al n.1004, vol. 138 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10/11/1969, ai nn. 36235-32457.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle visure ipotecarie effettuate a far data dal 24/06/1992 a tutto il 19/02/2020, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto, e precisamente:

- ipoteca volontaria n.1730 R.P. e n.8574 R.G. del 24/03/2009, derivante da Mutuo concesso con atto a rogito notaio Fuccillo Maria Concetta, di Formia, in data 20/03/2009, repertorio n.6285, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Milano, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per una quota capitale di euro 90.000,00 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 135.000,00;

- trascrizione n.12610 R.P. e n.17435 R.G. del 28/07/2017, del Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Cassino in data 04/07/2017, repertorio n.2387, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

***Oneri di cancellazione***

Dalle visure ipotecarie effettuate a far data dal 24/06/1992 a tutto il 19/02/2020, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto, e precisamente:

- ipoteca volontaria n.1730 R.P. e n.8574 R.G. del 24/03/2009, derivante da Mutuo concesso con atto a rogito notaio Fuccillo Maria Concetta, di Formia, in data 20/03/2009, repertorio n.6285, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Milano, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per una quota capitale di euro 90.000,00 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 135.000,00;

- trascrizione n.12610 R.P. e n.17435 R.G. del 28/07/2017, del Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Cassino in data 04/07/2017, repertorio n.2387, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

L'esecuzione in questione presenta le seguenti particolarità :

1- il terreno in questione faceva parte del Comune di Castelforte (Lt) fino al 25/01/1994, successivamente è passato al Comune di Santi Cosma e Damiano. La cosa ha generato, fra le altre, che la ricerca dal punto di vista urbanistico, è stata estesa ai due comuni.

La planimetria catastale presente in atti non è perfetta, presentando delle dimensioni, ad esempio nello spessore dei muri, non rispondenti perfettamente a quanto sul posto, pur essendo i muri immutati (muri maestri dell'epoca). Nel complesso la planimetria risulta capace di descrivere l'edificio e permette di individuare tutti gli ambienti. In particolare si precisa che dovrà essere ripristinato il muro divisorio a suo tempo esistente a piano terra, tra il locale, così come riportato nella planimetria catastale, fra bagno e altro piccolo vano (piccolo vano che comunica con la cucina).

Viene allegato il certificato di destinazione urbanistica-

Per quanto concerne l'assentito si è fatto riferimento alla concessione edilizia in sanatoria.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

L'esecuzione in questione presenta le seguenti particolarità :

1- il terreno in questione faceva parte del Comune di Castelforte (Lt) fino al 25/01/1994, successivamente è passato al Comune di Santi Cosma e Damiano. La cosa ha generato, fra le altre, che

la ricerca dal punto di vista urbanistico, è stata estesa ai due comuni

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA), PIANO S1-T-1-2**

---

Il corpo originario della costruzione è antecedente al 01/09/1967. A seguito di divisione fra i fratelli dell'immobile ne vennero fatte due parti e precisamente: due colonne aventi al P.T. un solo vano e la stessa scala per accedere alla parte superiore (Atto di divisione allegato).

Dalla documentazione consegnatami dal Comune di S Cosma e Damiano e di Castelforte, nel tempo non risultano rilasciate per l'immobile in questione licenze, concessioni o permessi edilizi a meno di:

-concessione in sanatoria dal Comune di S Cosma e Damiano (N° 05/08 del 06 05 2008), e la relativa domanda di condono presentata a suo tempo al Comune di Castelforte (Allegata)  
-una denuncia di inizio lavori interni (Pavimentazione ecc.) del 24/10/2011)

Si precisa che la documentazione prodottami dal Comune di S Cosma e Damiano relativa alla concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di S Cosma e Damiano 102/90 n°39/90 (Contrada Terraccio) è estranea all'esecuzione-

Per quanto concerne lo strumento urbanistico, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica, il fabbricato, sito in Catasto al Fg 72 particella 370, ricade in: zona E (zona agricola)- sottozona E/1 (come meglio riportato nel documento allegato).

**DIFFORMITÀ-REGOLARITÀ**

Dal riscontro fra quanto nella concessione in sanatoria, rilasciata dal Comune di S Cosma e Damiano (N° 05/08 del 06 05 2008), e quanto rilevato sui luoghi, si rileva l'esistenza di opere non conformi all'assentito.

In particolare, si evidenzia:

-manca il tramezzo fra l'ingresso e il w.c., a piano terra -vedi foto 6  
-manca, sull'elaborato grafico, la finestra del garage (Foto 25 e 26);

Pertanto l'edificio è da sanare, essendovi discrepanza fra quanto assentito e quanto rilevato.

allo scopo si **PRECISA** che:

-le opere sono sanabili tramite opere di ripristino/documentazione tecnica adeguata; -l'onere è quantificabile, complessivamente, in euro 4000,00.

Inoltre, sul posto, la veranda a piano terra ha circa 3,00 mq di superficie di calpestio in più, rispetto a quanto riportato nella concessione in sanatoria; il garage, al contrario, ha circa 1,00 mq di superficie di calpestio in meno, rispetto a quanto riportato nella concessione in sanatoria.

**IMPIANTISTICA** : per quanto constatato sui luoghi, ho considerato che tutte le dichiarazioni sono da fare o rifare, anche con eventuali migliorie degli impianti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA SELVA CIMINO (GIÀ VIA EX FERROVIA SPARANISE-GAETA) E VIA VIGNALE**

---

Per quanto concerne lo strumento urbanistico, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica del 10 08 2020, il terreno censito in Catasto al Fg 72 particella 262 di are 30, seminativo di Classe 3, R.D. 2.32€ R.AG. 4.65€ ricade in zona E (zona agricola)- sottozona E/1 (come meglio riportato nel

documento allegato).

## 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, raggiungibilità della stessa, stato di manutenzione, conservazione, finitura e pertinenze, consistenza, sussistenza dei vincoli e delle servitù passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali (servitù e vincoli), esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato per metro quadro e quindi 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. Si ricorda che la stima è relativa all'immobile nel suo intero e non è il risultato del prodotto del valore a mq per la superficie.

Motivo della formazione di un solo lotto-

Attualmente alla costruzione, posta sulla particella 370 Fg 72, si accede dalla strada dell'ex ferrovia Sparanise-Gaeta; infatti è un tratto asfaltato della via dove correvano i binari e che, in caso di ripristino della stessa, chiuderebbe l'accesso all'edificio. Quanto detto, appare molto improbabile ma è bene considerare che nella divisione fatta a suo tempo, fra i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario all'epoca dei beni attualmente appartenenti all'esecuzione)e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva espressamente citato: "nel caso l'ex ferrovia sparanise-gaeta, trovasse in futuro destinazione che ne impedisse su di essa il libero passaggio, a carico del terreno attribuito al condividente Cifonelli Olindo, riportato in catasto alla particella 27/a del foglio 72, sarà costituita servitù di passaggio ..." Cosa che appare ora non realizzabile avendo, entrambi edificato da molto tempo su quello che doveva essere la servitù di passo. Per questo motivo è stato creato un unico lotto dei due beni, in modo da assicurare comunque una via di accesso, esistendo, parallelamente alla "ex ferrovia", altro tratto di strada che fiancheggia il terreno

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2  
L'immobile è situato nella periferia del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) a qualche centinaia di metri di distanza dal fiume Garigliano, che è confine fra Lazio e Campania (Comune di Sessa Aurunca). Attualmente alla costruzione si accede, dalla strada, in parte asfaltata, che era la sede del percorso dell'ex ferrovia Sparanise-Gaeta. Da detta strada si accede al giardino di proprietà annesso al fabbricato, che è costituito da P.T. P1°, sottotetto. Si distinguono all'interno: vano scale, che collega i tre piani : P.T.: costituito da porticato avente a sinistra il garage, a destra un vano adibito a cucina dove è stato tolto il tramezzo(rispetto all'assentito); a seguire un vano grande adibito a sala e quindi in fondo al porticato abbiamo l'ingresso che da alla scala comune. Dalla sala, si accede alla veranda, che a sua volta da accesso a due vani, di cui uno( quello più piccolo) ha una scala che porta al piano S1. - P1°: dalla scala ci si immette in un vano con balcone da cui si può accedere al W.c. e ad una cameretta con balcone. - piano soffitta: un vano sottotetto. Si precisa che la scala che collega i tre piani è in comune con altro fabbricato a confine. Tutto l'immobile si presenta in stato di abbandono e alcune parti murarie

sono degradate, come le tinteggiature e alcuni intonaci. I beni in questione si trovano ad una distanza (in linea d'aria) di circa 800m dalla Centrale Nucleare del Garigliano (ubicata nel comune di Sessa Aurunca CE). In Catasto, il bene risulta di categoria A/4 di 5.5 vani con una superficie catastale di 184mq. Vi sono parti abusive che saranno meglio identificate appresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 370, Sub. 1-2, Zc. 1, Categoria A4, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 82.400,00

La ricerca del valore per il collocamento dei beni (Fabbricato Fg 72 n 370) sul mercato è stato quello di cercare il suo più probabile valore tramite il confronto, anche se il caso è particolarissimo, per i seguenti motivi:

- si trova vicino alla centrale nucleare del Garigliano;
- la via attuale che permette l'accesso è la ex Ferrovia Sparanise Gaeta che è sempre titolare del suolo( anche se l'accesso è possibile da altra via-terreno dello stesso lotto);
- la scala, come altri vincoli presenti nell'atto di divisione non appaiono attualmente di facile lettura.

Si specifica che sono posti a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione urbanistica (sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta) e Via Vignale

Il terreno è piano ed è incolto, non ha pregi rilevanti a meno di un pozzo sito a ridosso del bene n°1. Si trova fra due strade, via ex ferrovia Sparanise-Gaeta, ora via Selva cimino e via Vignale o prosecuzione di via Vignale. A poche centinaia di metri di distanza vi è il fiume Garigliano, che è il confine fra Lazio e Campania (Comune di Sessa Aurunca), oltre alla Ex centrale nucleare del Garigliano. Il terreno è recintato(anche se è cadente). Per quanto concerne i riferimenti urbanistici, saranno riportate appresso. In catasto è censito al Foglio 72 mappale 262

Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 262, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

La ricerca del valore per il collocamento dei beni (terreno Fg 72 n 262) sul mercato è stata quella di individuare il suo più probabile valore tramite il confronto, ed anche in questo caso è stato difficoltoso, poiché:

- si trova vicino alla centrale nucleare del Garigliano;
- una delle vie che permette l'accesso è la ex Ferrovia Sparanise Gaeta.

Motivi di una diversa valutazione dal consueto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia Sparanise-Gaeta), piano S1-T-1-2	164,80 mq	500,00 €/mq	€ 82.400,00	100,00%	€ 82.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Selva Cimino (già via ex ferrovia	3000,00 mq	6,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00

Sparanise-Gaeta) e Via Vignale					
Valore di stima:					€ 100.400,00

Valore di stima: € 100.400,00

**Valore finale di stima: € 100.400,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili sono situati nella periferia del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT), a poche centinaia di metri di distanza dal fiume Garigliano (confine fra Lazio e Campania -Comune di Sessa Aurunca). I beni in questione si trovano ad una distanza (in linea d'aria) di circa 800m dalla Centrale Nucleare del Garigliano (ubicata nel comune di Sessa Aurunca CE), ed il fatto crea difficoltà per la stima, non essendovi una casistica dell'incidenza di questa particolarità.

Altra particolarità è che precedentemente, tutta la zona ove si trovano i beni apparteneva al Comune di Castelforte (Variazione Territoriale 25/01/94) per poi passare al Comune di Santi Cosma e Damiano.

Vi sono delle servitù che sono riportate nell'atto di divisione (Attingimento dal pozzo, servitù di passaggio, scala)

Uno degli esecutati era \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)-Agli eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è subentrato l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella veste di curatrice dell'eredità giacente

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 04/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Falco Eugenio