



TRIBUNALE DI CASSINO

Giudice dr.ssa Maria Rosaria Ciuffi

PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedimento. Nr. 75/2022

Parti: FINO 2 SECURITISATION SRL

Debitore:



Esperto: Geom. Raffaello Colacicco



| | |
|---|----------|
| Sommario | |
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria dati Catastali..... | 4 |
| Precisazioni..... | 4 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 5 |
| Stato di occupazione | 5 |
| Provenienze Ventennali..... | 5 |
| Formalità Pregiudizievoli..... | 5 |
| Regolarità Edilizia | 6 |
| Stima/Formazione dei Lotti | 6 |
| LOTTO UNICO | 8 |
| SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 | 9 |

Incarico

Tribunale di Cassino, Esecuzione Immobiliare N.R.G. 75/2022, Giudice Maria Rosaria CIUFFI, incarico del 21.09.2022 ex art. 568 c.p.c., assunto dal geom. Raffaello Colacicco domiciliato ad Ausonia in Via Bellini, 18 Tel. 331 7450313 indirizzo di posta elettronica certificata raffaello.colacicco@geopec.it

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Piena proprietà, Laboratorio Artigianale a Piano Terra, distinti in catasto urbano del comune di Fontana Liri al foglio 9 particella 1035 sub.4;

Descrizione

L'immobile identificato nel pignoramento, è situato nella località Coccia del comune di Fontana Liri (Fr) in Via Fiume, precisamente trattasi:

- Locale Commerciale (Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003), catastalmente ad uso Laboratorio individuato al foglio 9 particella 1035 sub.4 categoria C/3 Classe 1 cons.280 mq. rendita €.679,66; piena proprietà;

Locale Commerciale principale Mq.283,15

Locale Cucina e Wc. Mq.24,00

Centrale Termica Mq.22,00

I pavimenti sono in marmo di Coreno, gli infissi in alluminio, le pareti sono tinteggiate;

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Laboratorio, catastalmente individuato al foglio 9 particella 1035 sub.4 categoria C/3 Classe 1 cons.280 mq., rendita €.679,66; piena proprietà;

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

(Proprietà 1/1)



Confini

Laboratorio distinto in catasto urbano del comune di Fontana Liri al foglio 9 particella 1035 sub.4, confina: a sud con Via Fiume a est con Strada Comunale Fraina, ad ovest con Strada Comunale Oliva a nord con la particella 1034;

Consistenza

| Unità abitativa – Locale Commerciale distinto in catasto fabbricati foglio 9 particella 1035 sub.4 | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Vano principale | | 283 mq. | 1,00 | 283,00 mq. | 3,55 mt. | Terra |
| Cucina- w.c. | | 24 mq. | 0,50 | 12 mq. | 2,70 mt. | Terra |
| Locale Tecnico | | 22 mq. | 0,25 | 5,50 mq. | | Terra |
| Totale superficie convenzionale | | | | 300,50 mq. | | |

Cronistoria dati Catastali

| Locale Commerciale | | |
|------------------------------|---|---|
| Periodo | Proprietà | Dati Catastali |
| Dal 19/05/1992 al 16/11/1999 |  diritti di proprietà 1000/1000 | Catasto Fabbricati Foglio 9 part.1035 Sub.4 C/3 Cl.1, Cons.280 mq. |
| Dal 16/11/1999 |  diritti di proprietà 1000/1000 | Catasto Fabbricati Foglio 9 part.1035 Sub.4 C/3 Cl.1, Cons.280 mq. P.T. |

Precisazioni

Ad integrazione dei quesiti del G.E. dott. Maria Rosaria Ciuffi e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- a) In riferimento al quesito n°2: i dati riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta;
- b) In riferimento al quesito n°3: non è stato necessario eseguire nessun accatastamento in quanto l'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato;

- c) In riferimento al quesito n°4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale ne è stato necessario eseguire frazionamenti;
- d) In riferimento al quesito n°5: si produce l'ispezione ipotecaria dal 01/06/1987 al 15/02/2023, la titolarità del bene è conforme alla titolarità del bene pignorato;
- e) In riferimento al quesito n°8: Il fabbricato realizzato è conforme al Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003;
- f) In riferimento al quesito n°11: L'unità immobiliare ad uso commerciale risulta libero da terzi;

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'unità immobiliare pignorata risulta a Piano Terra, di un fabbricato costituito da Terra interamente ad uso commerciale, Piano Primo ad uso abitazione e ad uso commerciale, Piano Secondo ad uso commerciale in corso di costruzione;

La struttura del fabbricato è in c.a., a Piano Terra una piccola parte dove sono ubicati i locali ad uso cucina, w.c. e locale tecnico risulta essere in muratura di tufo;


L'unità immobiliare ad uso commerciale, distinta in catasto al foglio 9 particella 1035 sub.4 con ingresso a sud tramite una corte comune a confine con Via Fiume, è composta da due ambienti e a nord servizi ad uso cucina, w.c. e locale tecnico;

L'altezza netta interna è di mt.3,55, i pavimenti sono in marmo di Coreno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Gli impianti presenti sono: idrico, elettrico, è dotato inoltre di fossa biologica di raccolta della rete fognaria;

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera;

Provenienze Ventennali

| Unità Immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1035 sub.4 | | |
|---|--|---|
| Periodo | Proprietà | Atti |
| Dal 24/09/1981 |  proprietà 1000/1000 | Notaio Roberto Labate di Sora Reg. il 06/10/1981 al N.2388 |

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 17/11/1992 – Registro Particolare 1891 Registro Generale 18413 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 1. Annotazione n.1273 del 28/10/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Iscrizione n.1644 del 08/11/2012

- ISCRIZIONE del 27/11/1992 – Registro Particolare 929 Registro Generale 5355 Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 209/2002 del 19/03/2022 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73
 1. Annotazione n.104 del 22/01/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 31/03/2011 – Registro Particolare 4711 Registro Generale 6418 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 27/2011 del 23/03/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
 1. Annotazione n.4819 del 09/12/2013 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 08/11/2012 – Registro Particolare 1644 Registro Generale 20843 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- TRASCRIZIONE del 15/06/2022 – Registro Particolare 8821 Registro Generale 11012 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1406 del 07/06/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Regolarità Edilizia

Il fabbricato realizzato, è conforme al Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003;

Stima/Formazione del Lotto

Si è proceduti alla formazione di un unico lotto coincidente con l'unità catastale pignorata;

- **Bene N°1** – Unità immobiliare ad uso Commerciale, sita a Fontana Liri (Fr) Via Fiume:

Locale uso Commerciale a Piano Terra, distinto in catasto al foglio 9
particella 1035 sub.4;

(Proprietà 1/1)

LOTTO N.1

| Identificativo Corpo | Superficie L Convenzionale | Valore Unitario | Valore Complessivo | Quota in vendita | Valore Lotto |
|---|-------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Bene N°1 Locale Commerciale Foglio 9 Part.1035 sub.4 Fontana Liri Via Fiume | Mq.300,50 | €.500/mq | €.150.250,00 | 1/1 | €.150.250,00 |
| Totale valore del Lotto | | | | | €.150.250,00 |

Valore locativo stimato dell'appartamento €.500,00 mensile;

Elenco Allegati

- Rilievo fotografico
- Planimetria Catastale
- Visura Storica Immobile
- Ispezione Ipotecaria

Cassino lì, 21.03.2023

Il CTU geom. Raffaello Colacicco



LOTTO UNICO

- **Bene N°1** – Unità immobiliare ad uso commerciale, sita a Fontana Liri (Fr)
Via Fiume:

Locale Commerciale a Piano Terra, distinto in catasto al foglio 9 particella 1035 sub.4;

(Proprietà 1/1)

Il locale commerciale a piano Terra ha un'altezza di mt.3,55, con accesso lato sud tramite corte comune da Via Fiume. E' costituito da due ambienti e a nord da cucina, w.c. e locale Tecnico. I pavimenti sono in marmo di Coreno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Gli impianti presenti sono: idrico, elettrico, la rete fognaria scarica nella fossa biologica;

Il Locale risulta libero da terzi.

LOTTO N.1 **TOTALE** **Prezzo base d'asta** **€.150.250,00**

Valore locativo stimato dell'appartamento €.500,00 mensile;

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE
IMMOBILIARE 75/2022**

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: €.150.250,00

| BENE N°1 – Locale Commerciale | |
|--------------------------------------|---|
| Ubicazione | Fontana Liri (Lt) Via Fiume |
| Diritto reale | Proprietà Quota 1/1 |
| Tipologia Immobile | Locale Commerciale Identificato in catasto Fabbricati F.9 particella 1035 sub.4 cat. C/3 cl.1 Superficie mq. 280,00 |
| Stato Conservativo | Il locale commerciale a piano Terra ha un'altezza di mt.3,55, con accesso lato sud tramite corte comune da Via Fiume. E' costituito da due ambienti e a nord da cucina, w.c. e locale Tecnico. I pavimenti sono in marmo di Coreno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Gli impianti presenti sono: idrico, elettrico, la rete fognaria scarica nella fossa biologica; |
| Stato di occupazione del bene | Il Locale risulta libero da terzi; |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOCALE D'INGRESSO



LOCALE PRINCIPALE



LOCALE PRINCIPALE



INGRESSO LOCALE LATO SUD



LATO EST



LATO OVEST



LATO NORD



LATO SUD ACCESSO SU VIA FIUME



PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

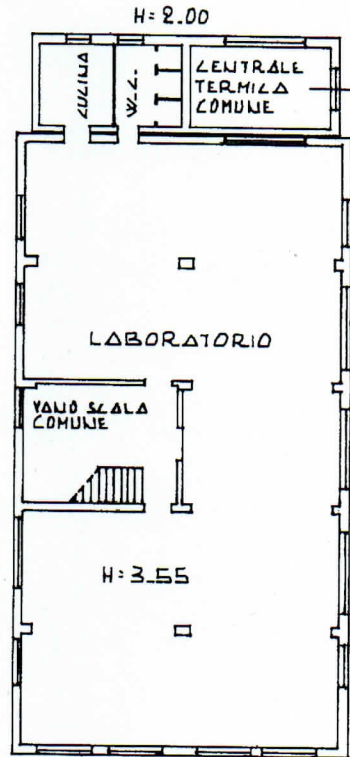
Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTANA LIRI Via FIUME
Ditta [redacted] IL [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FROSINONE

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2023 - Comune di FONTANA LIRI (0667) - < Foglio 9 Particella 1035 Subaltemo 4 >
VIA FIUME Piano T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

17/10
1992

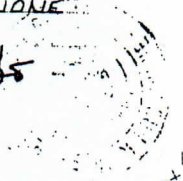
FOGLIO 9 N 1035 SUB 4
PER FRAZIONAMENTO DAL
FOGLIO 9 N 1035 SUB 2

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE PIZZUTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di FROSINONE

DATA 28/04/92

Firma: Giuseppe Pizzuti



VISURE CATASTALI

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2023

Dati identificativi: Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035

Classamento:

Rendita: Euro 679,66

Zona censuaria 2,

Categoria C/3^a, Classe 1, Consistenza 280 m²

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

Indirizzo: VIA FIUME Piano T

Dati di superficie: Totale: 291 m²

> Intestati catastali

> 1.

nata a ISOLA DEL LIRI (FR) il 17/05/1946

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 19/05/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 2

📅 dal 19/05/1992

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

Immobile attuale

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

> **Indirizzo**

📅 dal **04/12/1985** al **19/05/1992** antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**
VIA FIUME Piano T - 1 - 2
Partita: **1263**

📅 dal **19/05/1992**

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal
04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

Immobile attuale

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**
VIA FIUME Piano T
Partita: **1263**

> **Dati di classamento**

📅 dal **04/12/1985** al **04/12/1985** antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**
Categoria **F/3^{b)}**, Consistenza **0 m²**
Partita: **1263**

📅 dal **04/12/1985** al **01/01/1992**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/12/1985 in atti
dal 13/02/1992 (n. 18514/1985)

Immobile predecessore

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 435**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/3^{a)}**, Classe **3**, Consistenza **30 m²**
Partita: **1263**

Annotazioni: classamento cautelativo

📅 dal **01/01/1992** al **19/05/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 195.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/3^{a)}**, Classe **3**, Consistenza **30 m²**
Partita: **1263**

Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 19/05/1992 al 16/11/1999

Immobile attuale

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Zona censuaria **2**

Partita: **1263**

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

📅 dal 16/11/1999

Immobile attuale

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 679,66**

Rendita: **Lire 1.316.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/3^a**, Classe **1**, Consistenza **280 m²**

VARIAZIONE del 19/05/1992 Pratica n. 21395 in atti dal 16/11/1999 ACC E CLASS P.S. ART 14 L 449/97 (n. 1710.1/1992)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 02/12/2016

Immobile attuale

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Totale: **316 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/1992, prot. n. 000001710

📅 dal 02/12/2016

Immobile attuale

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Totale: **291 m²**

VARIAZIONE del 02/12/2016 Pratica n. FR0134889 in atti dal 02/12/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26874.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/1992, prot. n. 1710

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1710/1992

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **FONTANA LIRI (D667)(FR)** Foglio **9** Particella **1035** Sub. **2**

➤ 1. 


1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 19/05/1992
(deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **FONTANA LIRI (D667)(FR)** Foglio **9** Particella **1035** Sub. **4**

2. FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

▼ 1. 
na
📅 dal 19/05/1992
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri*
- b) F/3: Unita` in corso di costruzione*

ISPEZIONE IPOTECARIA

Ispezione telematica

Ispezione n. T78697 del 16/02/2023

per immobile

Richiedente CLCRFL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FONTANA LIRI (FR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 9 - Particella 1035 - Subalterno 4

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 15/02/2023

Elenco immobili

Comune di FONTANA LIRI (FR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 01035 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 17/11/1992 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 18413
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1273 del 28/10/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Iscrizione n. 1644 del 08/11/2012
 2. ISCRIZIONE del 27/03/2002 - Registro Particolare 929 Registro Generale 5355
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 209/2002 del 19/03/2002
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 104 del 22/01/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 3. TRASCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 4711 Registro Generale 6418
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 27/2011 del 23/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4819 del 09/12/2013 (CANCELLAZIONE)
 4. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 1644 Registro Generale 20843

Direzione Provinciale di FROSINONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/02/2023 Ora 10:01:20
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T78697 del 16/02/2023

per immobile

Richiedente CLCRFL

Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1891 del 1992

5. TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 8821 Registro Generale 11012
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1406 del 07/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico