



TRIBUNALE DI CASSINO

Giudice dr. Lorenzo SANDULLI

PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedimento. Nr. 32/2023

Parti: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SCPA

Debitore:

Esperto: Geom. Raffaello Colacicco



Sommario	
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria dati Catastali per tutti i beni oggetto del pignoramento.....	6
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità Pregiudizievoli.....	13
Regolarità Edilizia	14
Stima/Formazione dei Lotti	15
LOTTO N.1	17
LOTTO N.2	19
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023	20

Incarico

Tribunale di Cassino, Esecuzione Immobiliare N.R.G. 32/2023, Giudice Lorenzo SANDULLI, nomina del 18.10.2023 accettazione incarico del 24.10.2024 letto l'art.161 disp. att. c.p.c., assunto dal geom. Raffaello Colacicco domiciliato a Cassino in Via Sferracavalli, 6/I Tel. 331 7450313 indirizzo di posta elettronica certificata raffaello.colacicco@geopec.it

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Il tutto sito in Sant'Elia Fiume Rapido (Fr), Via San Paolo:

- ✓ Fabbricato per civile abitazione, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 33, censito in Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita €.433,82;
- ✓ Fabbricato per civile abitazione, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 Sub.1, censito in Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita €.223,11;
- ✓ Terreno, distinto in catasto terreni al foglio 25 particella: 1136 di mq.163;
- ✓ Terreno, distinto in catasto terreni al foglio 25 particella: 1139 di mq.152;
- ✓ Terreno, distinto in catasto terreni al foglio 25 particella: 1402 di mq.255;

Descrizione

Gli immobili identificati nel pignoramento, sono situati nel comune di Sant'Elia Fiume Rapido (Fr) in Via San Paolo, strada che fiancheggia il confine nord est della proprietà pignorata dalla quale si accede;

- ✓ L'unità abitativa interamente sviluppata a piano terra, realizzata in struttura in muratura distinta in catasto fabbricati al foglio 25 particella 33, è così costituita:

Porticato d'ingresso, ingresso, cucina – tinello, soggiorno, tre camere da letto un bagno e un w.c.;

L'altezza di piano è di mt.2,80, le finiture dell'abitazione sono nella media, e sono così caratterizzate: le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate, cucina e w.c risultano avere un rivestimento in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con relative persiane,

facciate esterne del fabbricato tinteggiate. E' dotato d'impianto idrico con allaccio alla condotta pubblica e di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio, lo scarico delle acque nere avviene nella fossa biologica a tenuta;

La superficie coperta del fabbricato, risulta di Mq.190.54;

La superficie della corte costituita da giardino, risulta di Mq.794.46;

- ✓ L'unità abitativa interamente sviluppata a piano terra, realizzata in struttura in muratura, distinta in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 sub.1, è così costituita:

Ingresso soggiorno, tinello pranzo, cucina, w.c., due camere da letto, porticato in legno esterno; Le finiture interne sono buone, la pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento della cucina e del w.c. sono in ceramica, gli infissi con le persiane sono alluminio, l'altezza di piano risulta avere un'altezza massima di mt.2.60 e minima di mt.2.40, le facciate esterne sono intonacate. L'allaccio alla rete elettrica e alla rete idrica e lo scarico alla fossa biologica risultano in comune con l'abitazione distinta alla particella 33.

La superficie coperta del fabbricato, risulta Mq.87.96;

La superficie della corte, risulta Mq.47.04;

Porticato in legno (senza autorizzazione, non sanabile) mt.4.35xmt.4.22=Mq.18.36

- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1136 di superficie mq.163, utilizzato parte in zona adibita a ricovero per animali da cortile e parte a vigneto;
- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1139 di superficie mq.152, utilizzato a giardino d'ingresso al fabbricato particella 33;
- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1402 di superficie mq.255, utilizzato a vigneto;

Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano appartenere:

PROPRIETA' 1000/1000

Confini

Via Provinciale San Paolo, Palombo Bruno e Palombo Franco, Lanni Angelo;

Consistenza

Abitazione distinta in catasto urbano foglio 25 particella 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani Principali		152.12 mq.	1,00	152.12 mq.	2.80 mt.	Terra
Porticato		38.42 mq.	0,30	11.53 mq.	2.80 mt.	Terra
Area Pertinenziale	25,00 mq.		0,10	2,50 mq.		
Area pertinenziale	769.46 mq.		0,02	15.38 mq.		
Totale superficie convenzionale				181.53 mq.		

Abitazione distinta in catasto urbano foglio 25 particella 1403 sub.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani Principali		87.96 mq.	1,00	87.96 mq.	2.50 mt.	Terra
Area Pertinenziale	25,00 mq.		0,10	2,50 mq.		
Area pertinenziale	22.04 mq.		0,02	0.44 mq.		
Totale superficie convenzionale				90.90 mq.		

- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1136 di superficie mq.163, utilizzato parte in zona adibita a ricovero per animali da cortile e parte a vigneto;
- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1139 di superficie mq.152, utilizzato a giardino d'ingresso al fabbricato particella 33;
- ✓ Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1402 di superficie mq.255, utilizzato a vigneto;

Cronistoria dati Catastali per tutti i beni oggetto del pignoramento

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto Meccanografico 01/02/1977 al 24/10/1986	; fu	Catasto Terreni: Foglio 25 part.33
Dal 24/10/1986 al 10/12/1988	, nata a Torricella Sicura (Te) il ; propr.3/9 , nata in Canada il ; propr.2/9 , nata in Canada il 26/11/1961; propr.2/9 nata in Canada il ; propr.2/9	Catasto Terreni: Foglio 25 part.33
Dal 10/12/1988 al 11/03/1989	nato a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; propr. 1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.33
Dal 11/03/1989 al 09/10/1992	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.33
Dal 18/11/1992	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati: Foglio 25 part.33

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto Meccanografico 01/02/1977 al 24/10/1986	; fu	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 24/10/1986 al 10/12/1988	nata a Torricella Sicura (Te) ; propr.3/9 , nata in Canada il ; propr.2/9 nata in Canada il propr.2/9 nata in Canada il ; propr.2/9	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 10/12/1988 al 11/03/1989	nato a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ; propr. 1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 11/03/1989 al 02/02/2011	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 08/02/2011 al 24/10/2017	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati: Foglio 25 part.1403
Dal 25/10/2017	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Fabbricati: Foglio 25 part.1403 sub.1

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto Meccanografico 01/02/1977 al 24/10/1986	; fu	Catasto Terreni: Foglio 25 part.312
Dal 24/10/1986 al 10/12/1988	, nata a Torricella Sicura (Te) il ; propr.3/9 , nata in Canada il 1; propr.2/9 nata in Canada il ; propr.2/9 nata in Canada il ; propr.2/9	Catasto Terreni: Foglio 25 part.312
Dal 10/12/1988 al 11/03/1989	nato a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il 1; propr. 1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.312
Dal 11/03/1989 al 29/09/2000	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.312
Dal 29/09/2000	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.1136

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto Meccanografico 01/02/1977 al 11/03/1989	; fu Luigi	Catasto Terreni: Foglio 25 part.482
Dal 11/03/1989 al 29/09/2000	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.482
Dal 29/09/2000	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.1139

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto Meccanografico 01/02/1977 al 24/10/1986	; fu	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 24/10/1986 al 10/12/1988	, nata a Torricella Sicura (Te) il ; propr.3/9 , nata in Canada il ; propr.2/9 , nata in Canada il ; propr.2/9 nata in Canada il ; propr.2/9	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 10/12/1988 al 11/03/1989	nato a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; propr. 1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 11/03/1989 al 02/02/2011	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.239
Dal 02/02/2011	nata a Sant'Elia Fiumerapido (Fr) il ; Propr.1000/1000	Catasto Terreni: Foglio 25 part.1402

Dati Catastali

Catasto Fabbricati										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Fogl.	Part.	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Fabbricati	25	33		1	A/2	5	7 vani	165 MQ. Escluso aree scoperte 156 MQ.	€.433,83	T
Fabbricati	25	1403	1	1	A/4	4	6 vani	94 MQ. Escluso aree scoperte 88 MQ.	€.223,11	T

Catasto Terreni								
Dati Identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità e Classe	Superficie (mq.)	Reddito	
							Redd. Dom.	Redd. Agr.
Terreni	25	1136			Seminativo Irrig. classe 2	163 mq.	€uro 1,56	€uro 1,35
Terreni	25	1139			Seminativo Irrig. Arb. Classe 2	152 mq.	€uro 1,02	€uro 0,90
Terreni	25	1402			Seminativo Arbor. Classe 3	255 mq.	€uro 0,79	€uro 0,33

Precisazioni

Ad integrazione dei quesiti del G.E. dott. Lorenzo Sandulli 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 gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati;

- 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°6: si produce l'ispezione ipotecaria dal 02/05/1987 al 22/05/2024;
- e) In riferimento al quesito n°8: va detto che le unità immobiliari risultano così realizzate:

Il fabbricato distinto al foglio 25 particella 33 è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.2/1990 del 5 gennaio 1990 come fabbricato da adibire ad assemblaggio e preparazione scatole di cartone per industrie tessili; Certificato di Idoneità Sismica del 15/02/1996 depositato presso Regione Lazio Assessorato Lavori Pubblici Settore Opere – Lavori Pubblici – Cassino il 17/02/1996 Prot. N.1314; Concessione Edilizia in Sanatoria N.78/1998 che legittima l'attuale uso in Civile Abitazione;

Rispetto alla Concessione in Sanatoria, vi è una difformità riguardante la chiusura del porticato con infissi in alluminio, e un piccolo parapetto lungo il lato sud. e una piccola opera muraria posticcia lato nord. Tali difformità dovranno essere rimosse in quanto non sanabili.

Il fabbricato distinto in catasto al foglio 25 particella 1403, è stato oggetto di CILA Prot.0008933 del 28.09.2017 per interventi di manutenzione dell'immobile, alla quale è allegata un Autocertificazione della proprietaria Lanni Nadia, ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, in cui dichiara che l'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e che la destinazione d'uso è da sempre stata a civile abitazione;

In difformità rispetto al grafico e documentazione fotografica, prodotti a corredo della CILA, risultano opere abusive riguardanti un porticato in legno che si sviluppa nella zona d'ingresso del fabbricato, e una tettoia lungo il lato sud ancorata su telaio in scatolato in ferro; Tali opere non sono sanabili, e dovranno essere rimosse.

I terreni e i fabbricati oggetto del pignoramento sono ubicati all'esterno delle perimetrazioni urbane, in assenza di pianificazione urbanistica e di zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, quale zona c.d. bianca, assimilabile ad agricola.

Stato di occupazione

L'unità abitativa distinta al foglio 25 particella 33 è occupata dalla esecutata

L'unità abitativa distinta al foglio 25 particella 1403 sub.1 è occupata da ,
figlia dell'esecutata, e dai minori , figli e nipoti dell'esecutata ;

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11.03.1989	nata a Sant'Elia Fiumerapido il ;	Donazione Notaio Roberto Labate del 11/03/1989 Rep.53883 , Ufficio del Registro di Sora il 30/03/1989 n.696

Foglio 25 part.33,312,239,482 variate attualmente nelle
part.33,1136,1139,1402,1403;

Formalità Pregiudizievoli

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

Immobile distinto in catasto Fabbricati al Foglio 25 Particella 33; Terreno in catasto al foglio 25 particella 33,239,312;

Ipoteca Volontaria del 15.01.2002 – Numero Repertorio 230588 Nota Iscrizione Registro Generale 713 Registro Particolare 69 del 16/01/2002 Atto Notarile Notaio LABATE ROBERTO Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo – Soggetto a Favore BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOC. COOP. A R.L.

Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca

Comunicazione n.463 del 24/03/2011 di estinzione totale dell'obbligo avvenuta in data 15/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2011 (Art.13, comma8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Immobili distinti in catasto Fabbricati al Foglio 25 Particelle: 33, 1403 Sub.1; Immobili distinti in catasto Terreni al foglio 25 particella 1136,1139,1402;

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 22.11.2022 - Numero Repertorio 2158 Nota di Iscrizione Registro generale n.3283 Registro particolare n.206 del 15.02.2023 Tribunale di Cassino – Soggetto a favore BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.C.P.A.

Immobili distinti in catasto Fabbricati al Foglio 25 Particelle: 33, 1403 Sub.1; Immobili distinti in catasto Terreni al foglio 25 particella 1136,1139,1402;

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 01.03.2023 - Numero Repertorio 503 Nota di Iscrizione Registro generale n.6278 Registro particolare n.4338 del 23.03.2023 Tribunale di Cassino – Soggetto a favore BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.C.P.A.

Il fabbricato distinto al foglio 25 particella 33 è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.2/1990 del 5 gennaio 1990 come fabbricato da adibire ad assemblaggio e preparazione scatole di cartone per industrie tessili; Certificato di Idoneità Sismica del 15/02/1996 depositato presso Regione Lazio Assessorato Lavori Pubblici Settore Opere – Lavori Pubblici – Cassino il 17/02/1996 Prot. N.1314; Concessione Edilizia in Sanatoria N.78/1998 che legittima l'attuale uso in Civile Abitazione;

Rispetto alla Concessione in Sanatoria, vi è una difformità riguardante la chiusura del porticato con infissi in alluminio, e un piccolo parapetto lungo il lato sud. Tale difformità dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.

Il fabbricato distinto in catasto al foglio 25 particella 1403, è stato oggetto di CILA Prot.0008933 del 28.09.2017 per interventi di manutenzione dell'immobile, alla quale è allegata un Autocertificazione della proprietaria Lanni Nadia, ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, in cui dichiara che l'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 01/09/1967 e che la destinazione d'uso è da sempre stata a civile abitazione;

In difformità rispetto al grafico e documentazione fotografica, prodotti a corredo della CILA, risultano opere abusive riguardanti un porticato in legno che si sviluppa nella zona d'ingresso del fabbricato, e una tettoia lungo il lato sud ancorata su telaio in scatolato in ferro; Tali opere non sono sanabili, e dovranno essere rimosse.

I terreni e i fabbricati oggetto del pignoramento sono ubicati all'esterno delle perimetrazioni urbane, in assenza di pianificazione urbanistica e di zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, quale zona c.d. bianca, assimilabile ad agricola.

Stima/Formazione dei Lotti

Si è proceduti alla formazione di N.2 lotti, così costituiti:

Lotto N°1 –

Bene situato nel comune di Sant’Elia Fiume Rapido (Fr) in Via San Paolo, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 33, e in catasto terreni al foglio 25 particelle: 1136,1139;

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Fabbricato F.25 part.33	Mq.181,53	€.520,00	€.94.395,60	100,00	€.94.395,60
Terreno F.25 part.1136	Mq. 163x0.02= Mq.3,26	€.520,00	€. 1.695,20	100,00	€. 1.695,20
Terreno F.25 part.1139	Mq. 152x0.02= Mq.3,04	€.520,00	€.1.580,80	100,00	€. 1.580,80
Totale lotto					€.97.671,60

Al valore di stima, come sopra determinato, pari ad €.97.671,00 viene applicata:

Detrazione per la rimozione degli elementi di chiusura del porticato, rimozione di piccole strutture per ricovero animali da cortile, e piccolo deposito a nord, per un costo complessivo a corpo di circa €.5.000,00.

Lotto N.1 valore finale di stima €.92.500,00

Il canone mensile di affitto per immobile di queste caratteristiche è pari ad €.450,00;

Lotto N°2 –

Bene situato nel comune di Sant’Elia Fiume Rapido (Fr) in Via San Paolo, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 Sub.1, e in catasto terreni al foglio 25 particelle: 1402;

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Fabbricato F.25 part.1403 sub.1	Mq.90,90	€.485,00	€.44.086,50	100,00	€.44.086,50
Terreno F.25 part.1402	Mq. 255x0.02= Mq.5,10	€.485,00	€. 2.473,50	100,00	€. 2.473,50
Totale lotto					€.46.560,00

Al valore di stima, come sopra determinato, pari ad €.46.560,00 viene applicata:

Detrazione per allacci rete idrica, rete elettrica, realizzazione fossa biologica, demolizione porticato abusivo e copertura lato sud su telaio in acciaio, definizione accesso su via San Paolo, per un costo complessivo a corpo di circa €.10.000,00

Lotto N.1 valore finale di stima €36.500,00

Il canone mensile di affitto per immobile di queste caratteristiche è pari ad €.250,00;

Questo è quanto ho potuto esperire al solo scopo di adempiere con coscienza e conoscenza a quanto chiestomi dall’Autorità Giudiziaria.

Elenco Allegati

- ✓ Stralcio Planimetrico e Planimetrie Catastali
- ✓ Visure Catastali
- ✓ Ispezione Ipotecaria
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Pratiche Edilizie
- ✓ Atto di Provenienza
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica

Ausonia li, 03.05.2024

Il CTU geom. Raffaello Colacicco



LOTTO N.1

Bene situato nel comune di Sant'Elia Fiume Rapido (Fr) in Via San Paolo, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 33, e in catasto terreni al foglio 25 particelle: 1136,1139;

Il fabbricato che si sviluppa interamente a piano Terra, è costituito da: porticato d'ingresso, ingresso, cucina – tinello, soggiorno, tre camere da letto un bagno e un w.c.;

Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1136 di superficie mq.163, utilizzato parte in zona adibita a ricovero per animali da cortile e parte a vigneto;

Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1139 di superficie mq.152, utilizzato a giardino d'ingresso al fabbricato particella 33;

Alla proprietà si accede dalla Strada San Paolo, tramite cancello pedonale e carrabile; catastalmente il confine ovest è determinato da una linea di confine lungo la linea del fabbricato, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale come relitto stradale; L'accesso carrabile risulterebbe all'interno della proprietà provinciale;

I beni sono ubicati all'esterno della perimetrazione urbana, in assenza di pianificazione urbanistica e di zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, quale zona c.d. bianca, assimilabile ad agricola.

Il fabbricato distinto al foglio 25 particella 33 è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.2/1990 del 5 gennaio 1990 come fabbricato da adibire ad assemblaggio e preparazione scatole di cartone per industrie tessili; Certificato di Idoneità Sismica del 15/02/1996 depositato presso Regione Lazio Assessorato Lavori Pubblici Settore Opere – Lavori Pubblici – Cassino il 17/02/1996 Prot. N.1314; Concessione Edilizia in Sanatoria N.78/1998 che legittima l'attuale uso in Civile Abitazione;

Rispetto alla Concessione in Sanatoria, vi è una difformità riguardante la chiusura del porticato con infissi in alluminio, e un piccolo parapetto lungo il lato sud. Tale difformità dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato secondo il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato secondo le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia ed infine secondo la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Esso sarà valutato adoperando il parametro

geometrico della superficie lorda rilevata. Quest'ultima è stata calcolata come riportato nel paragrafo consistenza. A tale valore saranno detratti tutti i costi necessari per rendere il bene fruibile e corrispondente agli standard di legge.

Il compendio è collocato nella zona molto periferica di Sant'Elia Fiumerapido. Le unità immobiliari sono poste in vendita per il diritto di proprietà pari 1/1;

Al netto di tutte le incombenze: **Prezzo base d'asta €92.500,00**

LOTTO N.2

Bene situato nel comune di Sant'Elia Fiume Rapido (Fr) in Via San Paolo, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 Sub.1, e in catasto terreni al foglio 25 particelle: 1402;

L'unità abitativa interamente sviluppata a piano terra, realizzata in struttura in muratura, distinta in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 sub.1, è così costituita:

Ingresso soggiorno, tinello pranzo, cucina, w.c., due camere da letto;

Dovranno essere realizzati gli allacci indipendenti alla rete idrica, elettrica e fognaria, in quanto ad oggi risultano allacciate alla proprietà lotto n.1;

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato secondo il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato secondo le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità edilizia ed infine secondo la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Esso sarà valutato adoperando il parametro geometrico della superficie lorda rilevata. Quest'ultima è stata calcolata come riportato nel paragrafo consistenza. A tale valore saranno detratti tutti i costi necessari per rendere il bene fruibile e corrispondente agli standard di legge.

Il compendio è collocato nella zona molto periferica di Sant'Elia Fiumerapido. Le unità immobiliari sono poste in vendita per il diritto di proprietà pari 1/1;

Al netto di tutte le incombenze: **Prezzo base d'asta €36.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE
IMMOBILIARE 32/2023**

LOTTO N.1 – PREZZO BASE D'ASTA: €.92.500,00

Bene N°1 –	
Ubicazione	Sant'Elia Fiumerapido (Fr) Via San Paolo
Diritto reale	Proprietà Quota 1/1
Tipologia Immobile	Abitazione Identificato in catasto Fabbricati F.25 particella 33 cat. A/2 cl.5 Consistenza 7 vani Terreno Identificato in catasto Terreni F.25 particella 1136 Sem. Irrig. Cl.2 Superficie Mq.163 Terreno Identificato in catasto Terreni F.25 particella 1139 Sem. Irr.Arb. Cl.2 Superficie Mq.152
Pertinenze	
Stato Conservativo	L'unità immobiliare ad uso abitazione, particella 33, è in buono stato conservativo, dovrà essere rimossa la chiusura del porticato in quanto risulta abusiva e non conforme alla concessione edilizia in sanatoria. I terreni distinti alla particella 1136, 1139 risultano di fatto corte del fabbricato.
Descrizione	Il fabbricato si sviluppa interamente a piano Terra, è costituito da: porticato d'ingresso, ingresso, cucina – tinello, soggiorno, tre camere da letto un bagno e un w.c.; L'altezza di piano è di mt.2,80, le finiture dell'abitazione sono nella media, e sono così caratterizzate: le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato, tutte le pareti sono tinteggiate, cucina e w.c risultano avere un rivestimento in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con relative persiane, facciate esterne del fabbricato tinteggiate. E' dotato d'impianto idrico con allaccio alla condotta pubblica e di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio, lo scarico delle acque nere avviene nella fossa biologica a tenuta; La superficie coperta del fabbricato, risulta di Mq.190.54; La superficie della corte costituita da giardino, risulta di Mq.794.46; Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1136 di superficie mq.163, utilizzato parte in zona adibita a ricovero per animali da cortile e parte a vigneto; Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1139 di superficie mq.152, utilizzato a giardino d'ingresso al fabbricato particella 33;
Stato di Occupazione del bene	Il bene risulta occupato dall'esecutato;
Vendita soggetta a IVA: NO	

LOTTO N.2 – PREZZO BASE D’ASTA: €.36.500,00

Bene N°2 –	
Ubicazione	Sant’Elia Fiumerapido (Fr) Via San Paolo
Diritto reale	Proprietà Quota 1/1
Tipologia Immobile	Abitazione Identificato in catasto Fabbricati F.25 particella 1403 Sub.1 cat. A/4 cl.6 Consistenza 6 vani Terreno Identificato in catasto Terreni F.25 particella 1402 Sem. Arb. Cl.3 Superficie Mq.255
Pertinenze	
Stato Conservativo	L’unità immobiliare ad uso abitazione, particella 1403 sub.1, è in buono stato conservativo, dovrà essere rimosso il porticato in legno d’ingresso e la tettoia latu sud posta su telaio in ferro, in quanto risulta abusiva e non conforme alla CILA presentata in data 28.09.2017 Prot. N.0008933. Il terreno distinto alla particella 1402 risulta coltivato a vigneto;
Descrizione	L’unità abitativa interamente sviluppata a piano terra, realizzata in struttura in muratura, distinta in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1403 sub.1, è così costituita: Ingresso soggiorno, tinello pranzo, cucina, w.c., due camere da letto; Dovranno essere realizzati gli allacci indipendenti alla rete idrica, elettrica e fognaria, in quanto ad oggi risultano allacciate alla proprietà lotto n.1, dovrà inoltre essere adeguato l’ingresso su Via San Paolo; Le finiture interne sono buone, la pavimentazione è in gres porcellanato, il rivestimento della cucina e del w.c. sono in ceramica, gli infissi con le persiane sono alluminio, l’altezza di piano risulta avere un’altezza massima di mt.2.60 e minima di mt.2.40, le facciate esterne sono intonacate. L’allaccio alla rete elettrica e alla rete idrica e lo scarico alla fossa biologica risultano in comune con l’abitazione distinta alla particella 33. La superficie coperta del fabbricato, risulta Mq.87.96; La superficie della corte, risulta Mq.47.04; Terreno individuato in catasto al foglio 25 particella 1402 di superficie mq.152, utilizzato vigneto; Stato di Occupazione del bene Il bene risulta occupato dalla figlia e dai nipoti minori dell’esecutato;
Vendita soggetta a IVA:	NO

**STRALCIO E PLANIMETRIE
CATASTALI**

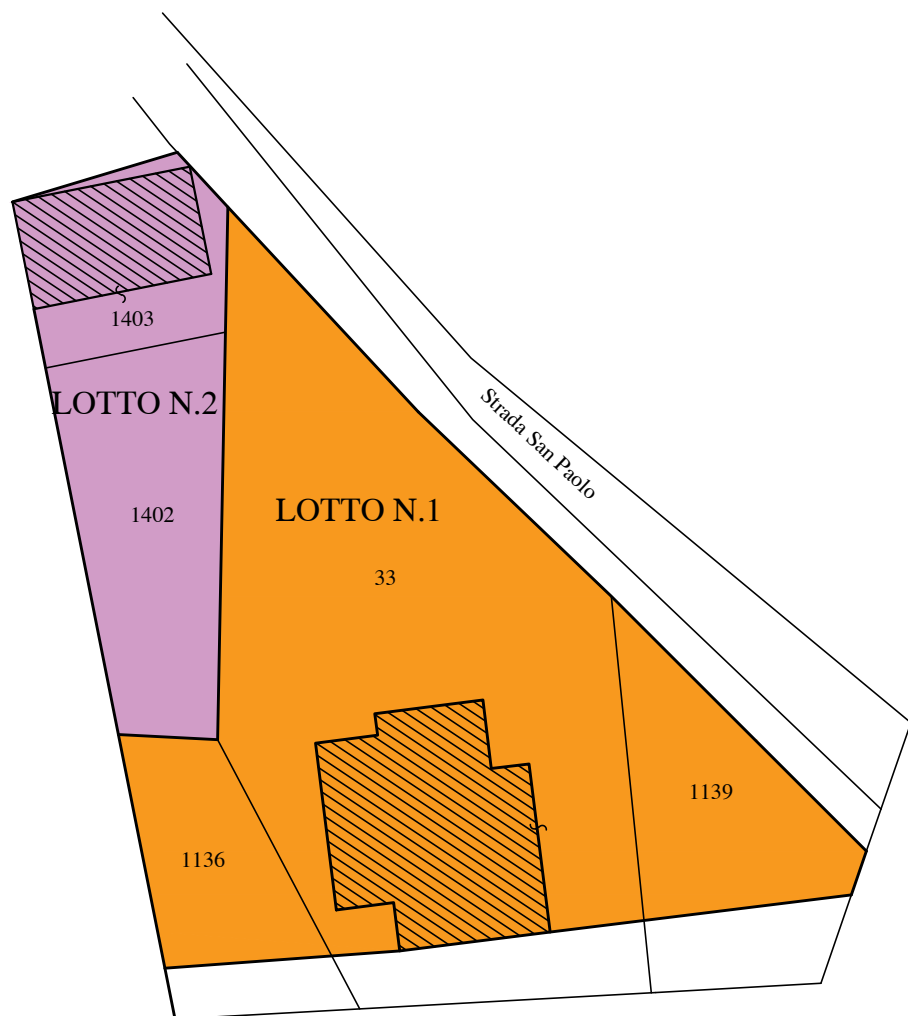


E=7200

I Particella: 1402

Comune: (FR) SANT'ELIA FIUMERAPIDO Scala originale: 1:2000
 Foglio: 25 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T333740/2023
 22-Nov-2023 17:7:39

STRALCIO PLANIMETRICO INDIVIDUAZIONE LOTTI



LOTTO N.1

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

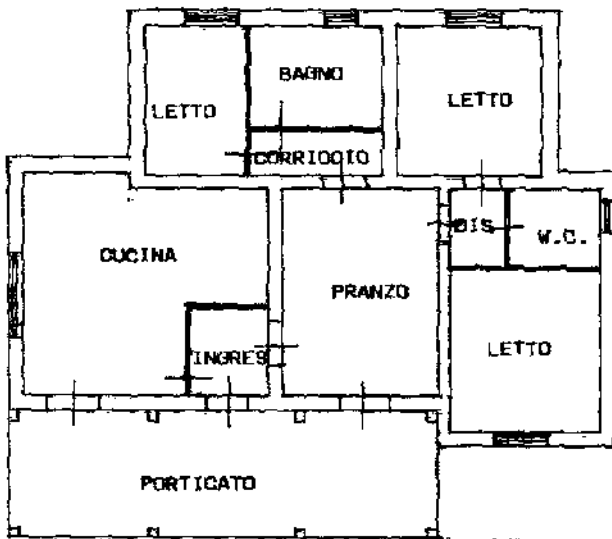
LIRE
250

3

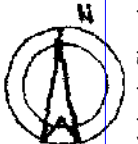
Planimetria di u.i.u. in Comune di S. ELIA FIUMERAPIDO via SAN PAOLO civ.

PIANTA PIANO PRIMO H= 2.80

280



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

RUSCILLO RAFFAELE

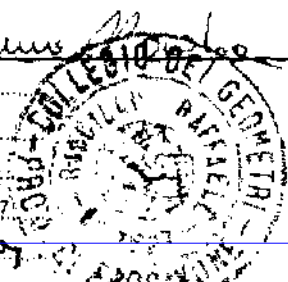
RISERVATO ALL'UFFICIO

27 GEN 1995

Data presentazione: 27/01/1995 - Data: 22/11/2023 - n. T322543 - Richiedente: CLCRFL65P22Z133X

Totale schede: 33 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297) 0.07

n. 33 sub. data 10/01/1995 Firma *Ruscillo Raffaele*



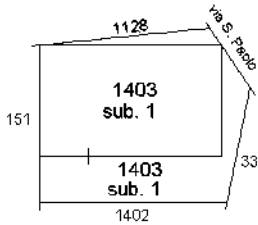
Catasto di Fabbriati - Situazione al 22/11/2023 - Comune di SANTELLIA FIUMERAPIDO(1321) - < Foglio 25 - Particella 33 - Subalterno >
Via SAN PAOLO Piano T

LOTTO N.2

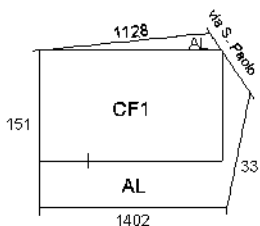
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ruscillo Raffaele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Frosinone	N. 01807

Comune di Sant'elia Fiumerapido	Protocollo n. FR0116225 del 25/10/2017
Sezione: Foglio: 25 Particella: 1403	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANT'ELIA FIUMERAPIDO		25	1403		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via san paolo	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone**

Dichiarazione protocollo n. FR0116225 del 25/10/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'elia Fiumerapido

Via San Paolo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

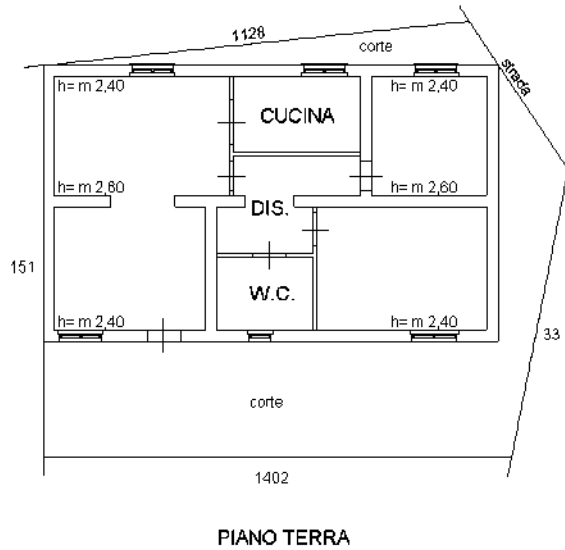
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 1403
Subalterno: 1

Compilata da:
Ruscillo Raffaele
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Frosinone

N. 01807

Scheda n. 1 Scala 1:200

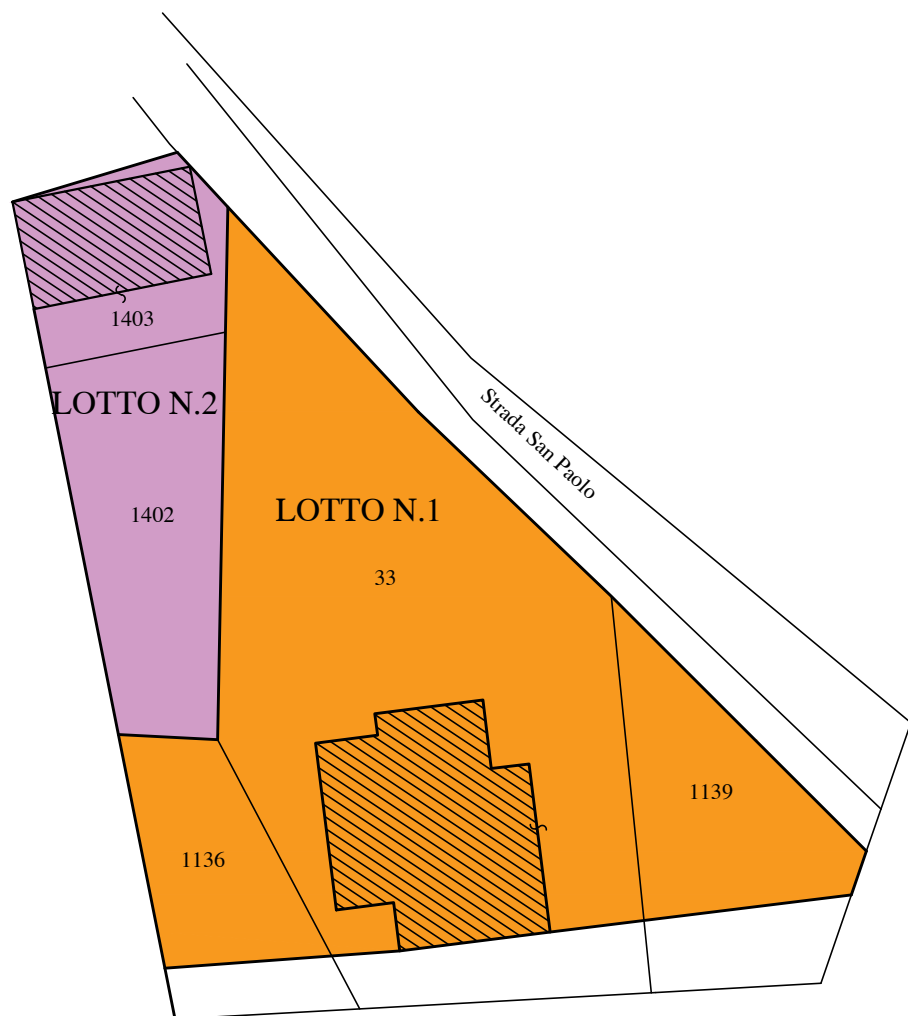


Ultima planimetria in atti



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STRALCIO PLANIMETRICO INDIVIDUAZIONE LOTTI



LOTTO N.1

LOTTO N.1

Facciate Ovest e Sud Fabbricato Foglio 25 Particella 33



Facciata Nord Fabbricato Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.1

Facciata Est Fabbricato Foglio 25 Particella 33



Facciata Sud Fabbricato Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.1

Terreno Foglio 25 Particella 1136



Terreno Foglio 25 Particella 1139



LOTTO N.1

Porticato Foglio 25 Particella 33



Cucina Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.1

Soggiorno Foglio 25 Particella 33



Letto Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.1

Letto Foglio 25 Particella 33



Letto Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.1

Bagno Foglio 25 Particella 33



Bagno Foglio 25 Particella 33



LOTTO N.2

LOTTO N.2

Facciata Est Fabbricato Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



Facciata Sud Fabbricato Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



LOTTO N.2

Facciata Est Fabbricato Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



Facciata Nord Fabbricato Foglio 25 Particella 1403 Sub.1

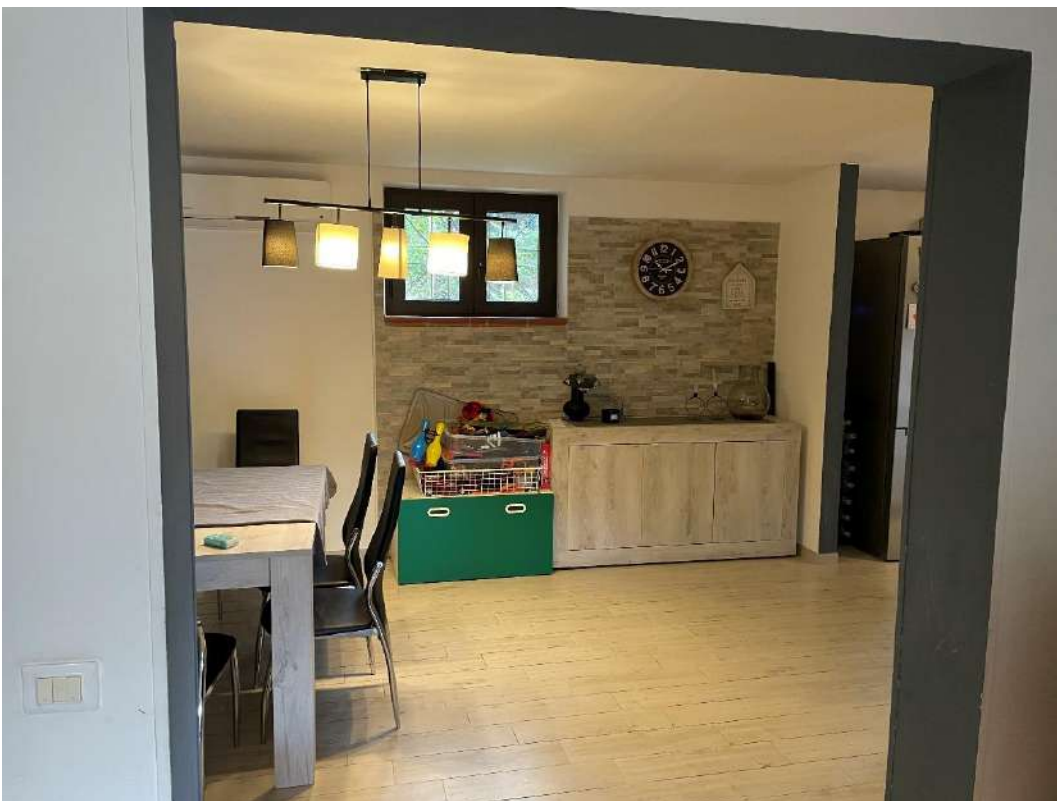


LOTTO N.2

Soggiorno Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



Pranzo Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



LOTTO N.2

Cucina Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



Letto Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



LOTTO N.2

Letto Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



W.C. Foglio 25 Particella 1403 Sub.1



LOTTO N.2

Terreno Foglio 25 Particella 1402

