
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zannella Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.706,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto Geom. Zannella Fabio, con studio in Via Enrico De Nicola 61 - 03043 - Cassino (FR), email fabiozannella@gmail.com, PEC fabio.zannella@geopec.it, Tel. 334. 3936015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Nord 41.461225, Est 13.937990)

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Passeggeri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 Sub. 2.

Il bene in oggetto è una porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato in zona pianeggiante a circa 160 m. s.l.m, poco distante dal centro urbano di San Vittore del Lazio, dista circa 900 metri dalla Residenza Municipale, Km. 2,5 dalla Strada Regionale 6 Casilina sulla quale sono presenti varie attività commerciali e Km. 5,0 dal Casello Autostradale di San Vittore del Lazio, con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli.

L'unità immobiliare è costituita da un piano terra con corte esclusiva, un piano primo e piano secondo. Confina a nord-ovest con il mappale 167, nord-est con i mappali 247 e 245, sud-est con strada vicinale Via Passeggeri e mappale 361, a sud-ovest con il mappale 246 sub. 1 salvo altri.

Attualmente è in corso di costruzione realizzato nella sola parte strutturale (muratura).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 10/11/2023 ma non è stato possibile accedere al bene pignorato in quanto era presente una folta vegetazione che impediva l'accesso al fabbricato e al terreno circostante.

A seguito della richiesta da parte del Custode Avv. Facchini Paola al G.E. in data 13/11/2023 per procedere alla pulizia del terreno, autorizzata in data 22/11/2023 previo acquisizione di preventivi, concessa autorizzazione alla ditta esecutrice in data 30/01/2024, il giorno 21/02/2024 si è proceduto alla pulizia del terreno con la possibilità di accesso per eseguire le operazioni peritali.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Titolarità verificata da Atto Notarile di Divisione del Dott. Iadecola Giacinto Notaio in Cassino del 23/12/1996 Rep. n. 38693 Racc. n. 8377, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Cassino il 13/01/1997 al n. 82 Serie 1/V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 15/01/1997, Registro Generale n. 968 e Registro Particolare n. 912.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'atto di Divisione era celibe.

CONFINI

L'immobile con corte esclusiva confina a nord-ovest con il mappale 167, nord-est con i mappali 247 e 245, sud-est con strada vicinale passeggiere e mappale 361, a sud-ovest con il mappale 246 sub. 1 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Cantina	39,56 mq	60,73 mq	0,50	30,36 mq	2,40 m	Terra
Garage/Deposito	35,06 mq	47,14 mq	0,50	23,57 mq	2,55 m	Terra
Corte esclusiva	604,00 mq	604,00 mq	0,04856	29,33 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	80,94 mq	107,70 mq	1	107,70 mq	2,95 m	Primo



Balcone	7,26 mq	7,26 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	40,27 mq	60,55 mq	1	60,55 mq	3,06 m	Secondo
Abitazione	41,04 mq	47,40 mq	1	47,40 mq	3,10 m	Secondo
Balconi (n. 3)	22,47 mq	22,47 mq	0,25	5,62 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				306,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'indicazione dei piani è stato utilizzato come riferimento il censimento indicato nell'elaborato planimetrico.

La consistenza della corte esclusiva è stata determinata utilizzando la mappa catastale, superficie nominale calcolata graficamente.

Il fabbricato attualmente è in corso di costruzione e la superficie convenzionale è stata determinata considerando la destinazione d'uso indicata sui progetti autorizzati, Concessione Edilizia n. 8 del 19/08/1981 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200/03 del 03/06/2003.

L'incidenza della superficie scoperta "Corte Esclusiva" è stata determinata applicando il D.P.R. 138/1998, nello specifico 10% per la superficie corrispondente ai vani principali (mq 215,65), i successivi mq 388,35 al 2%, per un totale di mq 29,33. In sintesi la superficie scoperta concorre, al 4,856 % della consistenza.

Il Piano Terra è stato considerato come superficie non residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1987 al 11/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 246 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 11/12/1996 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 246, Sub. 2 Categoria F3 Piano T-2
Dal 23/12/1996 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 246, Sub. 2 Categoria F3 Piano T-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il periodo dal "09/04/1987 al 11/12/1996" riporta un errore dei dati anagrafici dell'intestatario "**** Omissis ****" presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Frosinone. Risulta errato il cognome, da "**** Omissis ****" a "**** Omissis ****", luogo di nascita mancante, codice fiscale mancante e il diritto di proprietà riporta un errore nella quota attribuita, errato "102" invece di "1/2". In data 11/12/1996 l'immobile è stato oggetto di divisione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano,



dall'originale mappale 246 sono state costituite n. 2 unità immobiliari, Sub. 1 e Sub. 2, annotazione presente in visura catastale: FRAZIONAMENTO del 11/12/1996 in atti dal 11/12/1996 DIVISIONE (n. B02188.1/1996).

Nell'identificazione dei piani è mancante un piano, errato "Piano T-2" invece di "Piano T-1-2". Prima della variazione catastale per divisione l'identificazione dei piani risulta esatta. Nell'elaborato planimetrico la rappresentazione grafica dei piani riporta rispettivamente "Piano Terra", "Piano Primo" e "Piano Secondo".

Il periodo "dal 11/12/1996 al 23/12/1996" riporta lo stesso errore indicato per il periodo precedente. Errore dei dati anagrafici dell'intestatario "**** Omissis ****" presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Frosinone. Risulta errato il cognome, da "**** Omissis ****" a "**** Omissis ****", luogo di nascita mancante, codice fiscale mancante e il diritto riporta un errore nella quota attribuita.

Nel periodo "dal 23/12/1996 al 27/10/2023" nell'identificazione dei piani è mancante un piano, errato "Piano T-2" invece di "Piano T-1-2". Prima della variazione catastale per divisione del 11/12/1996 l'identificazione dei piani risulta esatta.

Nell'elaborato planimetrico la rappresentazione grafica dei piani riporta rispettivamente "Piano Terra", "Piano Primo" e "Piano Secondo".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	246	2		F3					T-2		

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il numero dei Piani indicati, T-2, nella visura catastale storica risultano errati in quanto è omissis il Piano Primo (1).

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 11/12/1996 prot. n. B02188/96 presente nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, sia la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati e l'elenco dei subalterni assegnati sono rappresentati i piani T-1-2.

Il numero dei Piani esatti sono T-1-2.

PRECISAZIONI

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



PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto è in corso di costruzione e non è abitabile.

Risulta realizzata solo la parte strutturale, fondazione in c.a., struttura in elevazione in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, solaio primo impalcato e di copertura in laterocemento collegati alla muratura tramite cordoli in c.a., balconi al piano primo e secondo compreso i cornicioni in c.a. con pignatte in laterizio.

La scala interna in c.a. del tipo a soletta rampante.

Il fabbricato, presenta in alcuni punti infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, come si rileva da tracce presenti sulla muratura e sul solaio, causando in qualche parte fenomeni di sfondellamento. Fenomeno presente anche nei piani inferiori.

I balconi e cornicioni presentano dei fenomeni di sfondellamento con perdita del copriferro per la parte in c.a. Le condizioni dello stabile, sono causate dall'esposizione dello stesso alle intemperie, già dall'epoca di realizzo (circa 42 anni).

Il terreno circostante il fabbricato non è del tutto praticabile a causa della presenza di erbe infestanti ed è a quota inferiore rispetto alla strada privata presente sul lato nord-est e alla strada comunale Via passeggeri, lato sud-est.

Il bene si trova in uno stato di abbandono e degrado.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non risulta in un contesto condominiale, ma essendo parte di un fabbricato diviso in due unità immobiliari, si fa riferimento art. 1117 del cc. come descritte nel Titolo VII, Capo II, Parti Comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il seguente bene è gravato da diritto di servitù di passaggio, come descritto nell'Atto Notarile di Compravendita del Dott. Gamberale Luigi Notaio in Cassino del 09/10/1980 Rep. n. 40292, si allega.

Riporto la descrizione presente nell'art. 1):

"...Il venditore, a vantaggio della sua restante proprietà, si riserva servitù di passaggio pedonale e carrabile, da e per la via Vicinale Passeggeri, sulla striscia di terreno larga metri tre che incide sul mappale 245, alienato in favore della signora **** Omissis **** con il citato mio atto del ventinove settembre millenovecentottanta, striscia che, unitamente ad altra di pari larghezza, gravante sul mappale 246, alienato con questo atto, costituirà un passaggio largo complessivamente metri sei, che disimpegnerà anche il terreno qui venduto e quello venduto alla signora **** Omissis ****."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione di fabbricato realizzata su n. 3 piani fuori terra in corso di costruzione.

Risulta realizzata solo la parte strutturale, fondazione in c.a. le cui dimensioni non sono verificabili, struttura in elevazione in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno dello spessore da m. 0,59 a m. 0,30,



solaio primo impalcato e di copertura in laterocemento collegati alla muratura tramite cordoli in c.a., balconi piani primo e secondo compreso i cornicioni in c.a. con pignatte in laterizio.

La scala interna in c.a. del tipo a soletta rampante incastrata nella muratura.

Privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna.

Assenza di qualsiasi impianto.

Il terreno circostante esclusivo, non è sistemato a giardino, è sottoposto rispetto alle due strade e a quota superiore rispetto all'area dell'altra unità immobiliare in aderenza.

Alla data del sopralluogo, si è acceduto dalla particella 361, su cui insiste un Monumento in memoria dei soldati polacchi, caduti nel conflitto di Montecassino.

Non si è a conoscenza e non si evince dagli atti notarili e dall'elaborato planimetrico servitù di passaggio sulla particella 246 sub. 1 a favore del sub. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1980 al 23/12/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Luigi Notaio in Cassino	09/10/1980	40292	12439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Frosinone	28/10/1980	14798	13160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	27/10/1980	3771	2
Dal 23/12/1996	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto Notaio in Cassino	23/12/1996	38693	8377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	15/01/1997	968	912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Cassino	13/01/1997	82	1/V
--	--	------------------------------------	------------	----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento al nominativo indicato nell'Atto Notarile di Divisione del Dott. Iadecola Giacinto Notaio in Cassino del 23/12/1996 rep. n. 38693, lo stesso Notaio specifica che il Sig. "**** Omissis ****", in alcuni atti indicato anche come "**** Omissis ****" sono la stessa persona.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/08/2007
Reg. gen. 23309 - Reg. part. 6567
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 74.440,00
Interessi: € 25.560,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Dott. Brugnoli Carlo Notaio in Roma
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 42026
N° raccolta: 5191
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 04/08/2009
Reg. gen. 19687 - Reg. part. 2548
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 29.457,16

Spese: € 8.804,52

Interessi: € 6.738,32

Percentuale interessi: 7,625 %

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 02/03/2009

N° repertorio: 86299

Note: Si riporta la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati indicata nel Quadro D: "la MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. agisce, non in proprio ma in nome e per conto della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. giusta procura a rogito Notaio Vieri Grillo di Siena del 17/10/2002, rep. n. 148931. Si precisa altresì che la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. è l'attuale titolare del credito, oggetto della presente ipoteca, essendovi subentrata in forza di atto di fusione per incorporazione della Banca Toscana S.p.a. con atto a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena del 24/03/2009 rep. 27533/12059 come da iscrizioni camerale successivamente eseguite."

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 28/10/1980

Reg. gen. 14798 - Reg. part. 13160

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Notarile Pubblico - Divisione**

Trascritto a Frosinone il 15/01/1997

Reg. gen. 968 - Reg. part. 912

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Frosinone il 01/02/2011

Reg. gen. 2092 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si riportano ulteriori informazioni presenti nel Quadro D: "la "MPS Gestione Crediti Banca S.p.a." agisce, non in proprio ma, in nome e per conto della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." giusta procura a rogito Notaio Vieri Grillo di Siena del 17/10/2002, rep. 148931. la "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Luisa Ranucci in Piazza dell'Unità n. 13 - Roma."

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/05/2011

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 8081

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si riporta la descrizione indicata nel Quadro D: "si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni, attinenze, ragioni e diritti degli immobili descritti."



- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2011

Reg. gen. 15659 - Reg. part. 11424

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2023

Reg. gen. 9860 - Reg. part. 7178

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si riporta la descrizione indicata nel Quadro D: "atto di precetto notificato in data 27/12/2022 a **** Omissis **** con il quale si intimava allo stesso di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di euro 214.476,27 oltre interessi e spese."

Oneri di cancellazione

a) Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca riguardante il verbale di pignoramento dell'E.I. n. 47/2023 è calcolata per l'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5 % con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

Non si conosce il costo totale degli oneri di cancellazione in quanto è legato al prezzo di aggiudicazione.

b) In riferimento all'Atto Giudiziario, Sentenza dichiarativa di fallimento, Trascritto a Frosinone il 01/08/2011, Reg. gen. 15659, Reg. part. 11424, risulta chiuso nell'anno 2016.

c) L'Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili E.I. n. 234/2010, Trascritto a Frosinone il 31/05/2011, Reg. gen. 10996, Reg. part. 8081 in data 22/10/2019 è stato dichiarato improcedibile (si allega verbale di udienza, Allegato n. 13).

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione non si è in grado di determinare il costo.

Si specifica che l'ispezioni ipotecarie sono state effettuate sia per nominativo che per il bene oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di Piano Regolatore Generale e di Programma di Fabbricazione.

In precedenza era stato approvato un Piano di Ricostruzione dal Ministero dei Lavori Pubblici con Decreto n. 4085 del 31/03/1946. Successivamente è stata approvata la perimetrazione del Centro Urbano, rilasciata ai sensi della Legge n. 765 del 06/08/1967, Ministero dei Lavori Pubblici Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio con prot. n. 4464 del 26/09/1969, parere favorevole della Soprintendenza nota 12534 del 06/08/1969.



L'immobile attualmente ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Urbano e non sono presenti usi civici.

Inoltre non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n. 2, Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio (FR) in data 11/01/2024 si è accertato che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 8 del 19/08/1981, "Concessione di costruire un fabbricato di civile abitazione alla Via Passeggeri";
- 2) Concessione Edilizia n. 29 prot. n. 3461 del 15/07/1987, per " la costruzione di una recinzione di un terreno";
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200/03 prot. n. 2176/03 del 03/06/2003, domanda di Condono Edilizio Legge n. 47/85 pratica n. 257/86 prot. n. 4770 presentata in data 29/10/1986.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio del 15/02/2024 prot. n. 1014, non sono stati emessi provvedimenti di vigilanza ispettiva, come da nota ricevuta tramite pec il 29/02/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione lo stato di fatto non è conforme al progetto allegato alle autorizzazioni sopracitate, in quanto i lavori sono sospesi.

Al Piano Primo è stato realizzato un balcone sul lato nord-ovest in difformità dalla Concessione Edilizia n. 8 del 19/08/1981 e non risulta inserito nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200/03 prot. n. 2176/03 del 03/06/2003.

La recinzione non è stata realizzata.

L'immobile allo stato attuale è privo di qualsiasi impianto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2

L'immobile è sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Passeggeri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 Sub. 2. Il bene in oggetto è una porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato in zona pianeggiante a circa 160 m. s.l.m, poco distante dal centro urbano di San Vittore del Lazio, dista circa 900 metri dalla Residenza Municipale, Km. 2,5 dalla Strada Regionale 6 Casilina sulla quale sono presenti varie attività commerciali e Km. 5,0 dal Casello Autostradale di San Vittore del Lazio, con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra con corte esclusiva, un piano primo e piano secondo. Confina a nord-ovest con il mappale 167, nord-est con i mappali 247 e 245, sud-est con strada vicinale Via Passeggeri e mappale 361, a sud-ovest con il mappale 246 sub. 1 salvo altri. Attualmente è in corso di costruzione realizzato nella sola parte strutturale (muratura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Per determinare il valore di mercato del bene bisogna considerare alcuni fattori:

- il fabbricato attualmente risulta in corso di costruzione, realizzato in muratura e al grezzo. I lavori da realizzare per ultimare l'immobile, sono: tramezzatura interna, impianti (elettrico, termico, idrico, fognario), infissi esterni ed interni, e tutte le opere di rifinitura sia interne che esterne per rendere abitabile lo stabile;

- La costruzione è stata realizzata nel 1981 e alla data odierna risulta al grezzo e in abbandono.

- per il completamento dell'edificio è necessario acquisire il titolo edilizio attraverso la presentazione di una pratica edilizia, SCIA, all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio (FR) a cui sono dovuti gli oneri concessori, urbanizzazione e i diritti di segreteria, stimati dall'Ufficio Tecnico per circa € 16.000,00.

Per la stima del più probabile valore di mercato è stato considerato il metodo dei costi.

Il mercato di confronto in base alle caratteristiche attuali dell'immobile è carente, non oggetto di frequenti compravendite nell'ultimo periodo.

Il costo medio di costruzione è stato desunto analiticamente utilizzando la banca dati del Cresme (Centro ricerche economiche sociologiche e di mercato per l'edilizia).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi applicati sono endogeni (riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)) e esogeni (riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di



spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Il costo di costruzione per la parte strutturale è di € 58.859,36.

Al costo di costruzione si detrae un deprezzamento di una percentuale del 24,6%, composta dalla vetustà e deprezzamento per obsolescenza.

Si considera un'età di 42 anni, il valore deprezzato è di € 43.795,67.

Al valore di € 43.795,67 si aggiungono i costi delle spese tecniche e gli oneri di costruzione e di urbanizzazione, stimati e arrotondati in € 6.000,00.

Per il costo relativo al terreno si considera un valore di € 10.000,00. valore desunto dall'incidenza del 20% del valore del fabbricato sul terreno.

Il più probabile valore di mercato è di € 59.795,67 arrotondato ad € 60.000,00 (euro cinquantamilacinquecento/00) con un costo di €/mq 195,86.

Difformità rilevate:

Dal sopralluogo effettuato è emerso la costruzione di un balcone sul lato nord-ovest del Piano Primo, realizzato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 8 del 19/08/1981 e non descritto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200/03 del 03/06/2003 per cui si calcola il costo della demolizione con la trasformazione della finestra-balcone in finestra, il costo è di € 1.000,00 (euro mille/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2	306,34 mq	195,86 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri urbanistici per completamento fabbricato	16000,00	€
Oneri di cancellazione formalità E.I. n. 47/2023, importo minimo di € 294,00	294,00	€
Demolizione difformità rilevata (balcone P.1)	1000,00	€
Assenza di garanzia per vizi nascosti (scarti di materiale da costruzione etc.)	10,00	%

Valore finale di stima: € 36.706,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zannella Fabio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del Dott. Gamberale Luigi Notaio in Cassino, Rep. n. 40292 del 09/10/1980 (Aggiornamento al 09/10/1980)
- ✓ **Allegato 2** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del Dott. Iadecola Giacinto Notaio in Cassino, Rep. n. 38693 del 23/12/1996 (Aggiornamento al 23/12/1996)
- ✓ **Allegato 3** - N° 4 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 8 del 19/08/1981 (Aggiornamento al 19/08/1981)
- ✓ **Allegato 4** - N° 4 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 29 del 15/07/1987 (Aggiornamento al 15/07/1987)
- ✓ **Allegato 5** - N° 9 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200/03 del 03/06/2003 (Aggiornamento al 03/06/2003)
- ✓ **Allegato 6** - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 10 particella 246 (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ **Allegato 7** - N° 13 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ **Allegato 8** - N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico con elenco subalterni, unità immobiliare censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 sub. 2 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ **Allegato 9** - N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica dell'u.i. censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 sub. 2 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ **Allegato 10** - N° 7 Altri allegati - Elenco formalità e ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ **Allegato 11** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto u.i. f. 10 mapp. 246 sub. 2, sopralluogo del 05/03/2024 (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ **Allegato 12** - N° 1 Altri allegati - Attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vittore del Lazio sulla presenza di eventuali provvedimenti repressivi (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ **Allegato 13** - N° 1 Altri allegati - Copia del Verbale di udienza del 22/10/2019 dell'Esecuzione Immobiliare n. 234/2010 in cui si dichiara improcedibile la procedura esecutiva (Aggiornamento al 22/10/2019)
- ✓ **Allegato 14** - N° 1 Altri allegati - Certificato attestante idoneità Statica depositato Regione Lazio prot. n. 4969 deposito n. 3034 del 12/07/1996 (Aggiornamento al 12/07/1996)
- ✓ **Allegato 15** - N° 8 Altri allegati - Progetto genio civile prot. 3164 del 11/08/1981 (Aggiornamento al 11/08/1981)
- ✓ **Allegato 16** - N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo n. 3 del 05/03/2024 (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ **Allegato 17** - N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo n. 4 del 08/04/2024 (Aggiornamento al 08/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2
L'immobile è sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Passeggeri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 Sub. 2. Il bene in oggetto è una porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato in zona pianeggiante a circa 160 m. s.l.m, poco distante dal centro urbano di San Vittore del Lazio, dista circa 900 metri dalla Residenza Municipale, Km. 2,5 dalla Strada Regionale 6 Casilina sulla quale sono presenti varie attività commerciali e Km. 5,0 dal Casello Autostradale di San Vittore del Lazio, con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra con corte esclusiva, un piano primo e piano secondo. Confina a nord-ovest con il mappale 167, nord-est con i mappali 247 e 245, sud-est con strada vicinale Via Passeggeri e mappale 361, a sud-ovest con il mappale 246 sub. 1 salvo altri. Attualmente è in corso di costruzione realizzato nella sola parte strutturale (muratura). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di Piano Regolatore Generale e di Programma di Fabbricazione. In precedenza era stato approvato un Piano di Ricostruzione dal Ministero dei Lavori Pubblici con Decreto n. 4085 del 31/03/1946. Successivamente è stata approvata la perimetrazione del Centro Urbano, rilasciata ai sensi della Legge n. 765 del 06/08/1967, Ministero dei Lavori Pubblici Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio con prot. n. 4464 del 26/09/1969, parere favorevole della Soprintendenza nota 12534 del 06/08/1969. L'immobile attualmente ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Urbano e non sono presenti usi civici. Inoltre non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 Supplemento n.2, Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

Prezzo base d'asta: € 36.706,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.706,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Passeggeri snc, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	306,34 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto è in corso di costruzione e non è abitabile. Risulta realizzata solo la parte strutturale, fondazione in c.a., struttura in elevazione in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, solaio primo impalcato e di copertura in laterocemento collegati alla muratura tramite cordoli in c.a., balconi al piano primo e secondo compreso i cornicioni in c.a. con pignatte in laterizio. La scala interna in c.a. del tipo a soletta rampante. Il fabbricato, presenta in alcuni punti infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, come si rileva da tracce presenti sulla muratura e sul solaio, causando in qualche parte fenomeni di sfondellamento. Fenomeno presente anche nei piani inferiori. I balconi e cornicioni presentano dei fenomeni di sfondellamento con perdita del copriferro per la parte in c.a. Le condizioni dello stabile, sono causate dall'esposizione dello stesso alle intemperie, già dall'epoca di realizzo (circa 42 anni). Il terreno circostante il fabbricato non è del tutto praticabile a causa della presenza di erbe infestanti ed è a quota inferiore rispetto alla strada privata presente sul lato nord-est e alla strada comunale Via passeggeri, lato sud-est. Il bene si trova in uno stato di abbandono e degrado.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) alla Via Passeggeri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 246 Sub. 2. Il bene in oggetto è una porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato in zona pianeggiante a circa 160 m. s.l.m, poco distante dal centro urbano di San Vittore del Lazio, dista circa 900 metri dalla Residenza Municipale, Km. 2,5 dalla Strada Regionale 6 Casilina sulla quale sono presenti varie attività commerciali e Km. 5,0 dal Casello Autostradale di San Vittore del Lazio, con accesso sull'Autostrada A1 Milano-Napoli. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra con corte esclusiva, un piano primo e piano secondo. Confina a nord-ovest con il mappale 167, nord-est con i mappali 247 e 245, sud-est con strada vicinale Via Passeggeri e mappale 361, a sud-ovest con il mappale 246 sub. 1 salvo altri. Attualmente è in corso di costruzione realizzato nella sola parte strutturale (muratura).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/08/2007
Reg. gen. 23309 - Reg. part. 6567
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 74.440,00
Interessi: € 25.560,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Dott. Brugnoli Carlo Notaio in Roma
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 42026
N° raccolta: 5191
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 04/08/2009
Reg. gen. 19687 - Reg. part. 2548
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.457,16
Spese: € 8.804,52
Interessi: € 6.738,32
Percentuale interessi: 7,625 %
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 02/03/2009
N° repertorio: 86299
Note: Si riporta la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati indicata nel Quadro D: "la MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. agisce, non in proprio ma in nome e per conto della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. giusta procura a rogito Notaio Vieri Grillo di Siena del 17/10/2002, rep. n. 148931. Si precisa altresì che la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. è l'attuale titolare del credito, oggetto della presente ipoteca, essendovi subentrata in forza di atto di fusione per incorporazione della Banca Toscana S.p.a. con atto a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena del 24/03/2009 rep. 27533/12059 come da iscrizioni camerali successivamente eseguite."
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 01/02/2011
Reg. gen. 2092 - Reg. part. 1605
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si riportano ulteriori informazioni presenti nel Quadro D: "la "MPS Gestione Crediti Banca S.p.a." agisce, non in proprio ma, in nome e per conto della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." giusta procura a rogito Notaio Vieri Grillo di Siena del 17/10/2002, rep. 148931. la



"Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Luisa Ranucci in Piazza dell'Unità n. 13 - Roma."

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/05/2011

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 8081

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si riporta la descrizione indicata nel Quadro D: "si precisa che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni, attinenze, ragioni e diritti degli immobili descritti."

- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2011

Reg. gen. 15659 - Reg. part. 11424

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobile**

Trascritto a Frosinone il 16/05/2023

Reg. gen. 9860 - Reg. part. 7178

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si riporta la descrizione indicata nel Quadro D: "atto di precetto notificato in data 27/12/2022 a **** Omissis **** con il quale si intimava allo stesso di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di euro 214.476,27 oltre interessi e spese."

