

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Ruscio Donato, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2013 del R.G.E.

promossa da

**UNICREDIT BANCA S.P.A.**

Codice fiscale: 12931320159

Partita IVA: 01144620992

Via Zamboni, 20

BOLOGNA (BO)

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

**REVISIONE DEL 08/10/2015**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 269/2013 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 390.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

Con udienza del 25/07/2014, il sottoscritto Geom. Di Ruscio Donato, con studio in Via G. Matteotti, 68 - 03039 - Sora (FR), email donato.diruscio@libero.it, PEC donato.diruscio@geopec.it, Tel. 0776/824608, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, completamente ristrutturato.

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
VIA VALLANITO, 4  
03039 - SORA (FR)  
Nato a Sora il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Trattasi di bene personale ricevuto a seguito di successione in morte di [REDACTED] del 16/07/2003 e successiva divisione del 13/11/2003 per Notaio Roberto LABATE in Sora "Allegato 12".

## CONFINI

---

Il fabbricato con relativa corte esclusiva, confina sui lati esposti a nord, ovest e sud con proprietà della stessa ditta intestataria, mappale 772, mentre il lato esposto a est confina con la strada comunale Vallanito.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	78,58 mq	110,64 mq	1,00	110,64 mq	2,70 m	Terra
Cantina piano terra	24,37 mq	37,90 mq	0,20	7,58 mq	2,70 m	Terra
Abitazione piano primo	77,88 mq	110,91 mq	1,00	110,91 mq	2,95 m	Primo
Locale di deposito p. 1°	25,28 mq	37,62 mq	0,20	7,52 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	12,45 mq	12,45 mq	0,25	3,11 mq	0,00 m	Primo
Corte	540,00 mq	540,00 mq	0,18	97,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>336,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>336,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiore completezza si rimanda all'elaborato grafico con allegato calcolo delle superfici "Allegato 13".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 18/06/1997	## [REDACTED] ##	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 80 89 Graffato,
Dal 18/06/1997 al 16/07/2003	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 263,39
Dal 16/07/2003 al 13/11/2003	## [REDACTED] e ## [REDACTED] ## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 263,39 Piano T-1
Dal 13/11/2003 al 02/07/2015	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 263,39 Piano T-1
Dal 02/07/2015 al 02/07/2015	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257 Categoria A4





		Cl.3, Cons. 9 Rendita € 316,07
--	--	-----------------------------------

In riferimento alla variazione di cui al punto 2 si precisa che il Tipo Mappale è stato presentato in data 2 luglio 1993 a seguito di FRAZIONAMENTO del 18/06/1997 n. 2828.1/1997 in atti dal 18/06/1997 ATTO IN DEROGA, e TIPO MAPPALE del 18/06/1997 n. 2828.1/1997 in atti dal 18/06/1997 ATTO IN DEROGA "Allegato 6".

Si precisa inoltre che la variazione Catastale (DOCFA) "Allegato 4", è stata eseguita dal sottoscritto C.T.U. in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. per l'aggiornamento delle planimetrie Catastali "Allegato" 11".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	257		2	A4	3	9		316,07	T-1	

### Corrispondenza catastale

Dalle verifiche eseguite a seguito di comparazione tra la mappa Catastale e la Planimetria Catastale, si è riscontrata una difformità nella geometria della corte esclusiva del fabbricato in oggetto.

Pertanto si è proceduto a redigere Foglio di Osservazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio tecnico Erariale) "Allegati 6 e 7".

E' stata inoltre effettuata la regolarizzazione della planimetria del fabbricato mediante redazione di DOCFA per variazione "diversa distribuzione degli spazi interni", il tutto derivante dalle difformità tra la Planimeria in atti e lo stato dei luoghi. "Allegato" 11.

## PRECISAZIONI

La documentazione depositata dal creditore precedente appare completa, in quanto dotata di:

Relazione notarile redatta dal Notaio Daria ZAPPONE in Roma con puntuale e precisa ricostruzione ipotecaria e catastale al ventennio.

Al fine di verificare l'esattezza e l'aggiornamento dei dati sulla relazione notarile sono state richieste nuove ed aggiornate visure catastali storiche ed ipotecarie.

Si precisa che relativamente alla trascrizione Reg. Gen. 8880 Reg. Part. 73321 "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA" (per il bene oggetto di esecuzione unità negoziale n. 5) risulta per la quota di 1/1 a favore della sola [REDACTED] mentre la sua quota di sua spettanza (da successione) era pari a 1/2, si denota pertanto l'estromissione dall'accettazione della sorella [REDACTED] per la restante quota di 1/2



## PATTI

---

L'immobile risulta alla data del sopralluogo abitato, Oltre alla condizione predetta, non risultano contratti di locazione in essere.

## CONDIZIONI

---

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di singolo fabbricato con corte esclusiva, accessibile direttamente dalla strada Comunale e confinante sui restanti lati con terreno di proprietà [REDACTED]

Si sollevano dubbi sulla esatta ubicazione della fossa HIMOFF che potrebbe ricadere sulla confinante particella 772 di proprietà della stessa esecutata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare non risultano servitù a carico del bene, inoltre da indagini svolte presso il Comune di Sora (FR) la particella che identifica il fabbricato in oggetto non risulta nell'elenco delle particelle sottoposte ad uso civico (il mappale 257 in oggetto deriva dalla particella originale della mappa d'impianto)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, solai in latero-cemento e copertura a padiglione completamente ristrutturato. Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e rifinito ma privo di tinteggiatura, parziale pavimentazione esterna in battuto di cemento.

Internamente il fabbricato risulta essere rifinito in ogni sua parte con materiali e finiture di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato, scala in marmo, infissi in alluminio a doppio vetro e persiane in alluminio.

L'immobile è munito di completo e funzionante impianto idrico ed elettrico, l'impianto di riscaldamento risulta presente e completo degli elementi radianti, anche se non funzionante in quanto la caldaia risulta danneggiata, quindi da sostituire.

Lo smaltimento dei reflui domestici per quanto è stato possibile accertare dalle informazioni assunte è garantita da una fossa IMHOFF con sistema a dispersione per sub irrigazione, di cui non è stato possibile accertare l'esatta ubicazione ed eventuali autorizzazioni.

La zona risulta sprovvista di pubblica fognatura e rete gas/metano;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.



Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1962 al 16/07/2003	## [redacted] nato a [redacted] Fisc. [redacted] ## Proprietario 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mario MONACO	28/01/1962	24342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	16/02/1962		
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/07/2003 al 13/11/2003	## [redacted] nata a [redacted] Cod. [redacted] Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/2##	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/07/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sora	31/07/2003		
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 13/11/2003 al 16/09/2013	## [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. [redacted] Fisc. [redacted] Proprietà per 1/1##	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto LABATE	13/11/2003	259888	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/11/2003	23765	17010
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Sora (FR)	19/11/2003	2290			
Dal 16/09/2013 al	UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, C.F.	<b>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			



25/05/2015	00348170101, proprietario per 1/1.	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO	16/09/2013	1719	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	19/12/2013	24457	17734
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Atto di provenienza allegato alla presente "Allegato 12".

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 04/08/2006  
Reg. gen. 17899 - Reg. part. 4253  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 65.000,00  
Percentuale interessi: 4,45 %  
Rogante: LABATE ROBERTO  
Data: 03/08/2006  
N° repertorio: 305779  
N° raccolta: 46935
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 MODIF. D.LGS 46/99 E D.LGS 193/01  
Iscritto a FROSINONE il 03/03/2010  
Reg. gen. 4285 - Reg. part. 981  
Quota: 1/1  
Importo: € 78.676,84



A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 39.338,42

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Divisione**

Trascritto a Frosinone il 22/11/2003  
Reg. gen. 23765 - Reg. part. 17010  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **Denuncia di Successione**

Trascritto a Frosinone il 08/10/2005  
Reg. gen. 23338 - Reg. part. 15268  
Quota: 1/2  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a FROSINONE il 19/12/2013  
Reg. gen. 24457 - Reg. part. 17734  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro [REDACTED]

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a FROSINONE il 03/06/2014  
Reg. gen. 8880 - Reg. part. 7321  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Note: Per la trascrizione di cui trattasi risulta un'accettazione tacita per il bene oggetto di esecuzione (vedi unità negoziale n. 5) pari a 1/1 a favore della sola [REDACTED] mentre la quota di sua spettanza (quota da successione) era pari a 1/2 si denota pertanto l'estromissione dall'accettazione della sorella [REDACTED] per la restante quota di 1/2

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade esternamente al centro pianificato del P.R.G. in zona classificata A2 "Agricola Speciale" e ricade in area tutelata per Legge ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i..

Inoltre ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. del Lazio n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 "lettere (c) e (d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83 Art. 14, L.R. 24/98 Art. 134 comma 1 lettera A e Art. 136 D.Lgs 42/04.

Inoltre ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.





Per fabbricato oggetto di esecuzione, sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR), dalle quali non sono emerse, Licenze, Concessioni e/o Permessi di Costruire, nonché Concessioni Edilizie in Sanatoria, e/o denunce urbanistiche di alcun tipo.

L'unico dato utile risulta da una comunicazione di ordinaria manutenzione acquisita dal Comune di Sora (FR) in data 17 settembre 1991 n. 21914, che contiene una dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà a firma del precedente proprietario [REDACTED] nella quale ha dichiarato che il fabbricato è stato edificato prima 01/01/1967, allegato alla stessa risulta documentazione fotografica (vedi allegato 5).

Dal confronto tra le planimetrie depositate in Catasto in data 13/07/1993 con le planimetrie dello stato rilevato a seguito del sopralluogo effettuato "Allegato 4 e 13", risulta evidente che il fabbricato ha subito una completa ristrutturazione sia interna che esterna, che alcune opere risultano essere state realizzate in assenza di titoli edilizi, per le quali è necessario richiedere l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

In occasione del sopralluogo non si sono avuti riscontri in merito alla conformità degli impianti; L'immobile risulta anche sprovvisto di APE per cui si è proceduto alla redazione dello stesso.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattandosi di singolo fabbricato con corte esclusiva, non divisibile si è proceduto alla redazione di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, completamente ristrutturato. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 404.352,00

Per determinare il valore unitario dell'immobile oggetto della presente relazione, quindi stabilire il suo più probabile valore commerciale, è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta con beni similari. Valutati i fattori di distinzione degli immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, informazioni acquisite presso agenzie immobiliari, valutazioni ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio e considerata la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 336,96, tenuto conto delle considerazioni sopra espresse, il più probabile valore unitario è stato determinato in €/mq 1.200,00. La sostituzione della caldaia e alcuni interventi edilizi eseguiti in assenza di titoli abilitativi, hanno determinato la necessità di applicare un deprezzamento all'immobile in oggetto, stimato in € 24.352,00, necessari per le seguenti opere: sostituzione della caldaia per il riscaldamento, pratiche edilizie relative alla richiesta di accertamento di conformità, autorizzazione sismica, nulla osta vincolo paesaggistico. Non è possibile, in questa fase ipotizzare eventuali interventi di adeguamento che risulterebbero esclusivamente dalla relazione di calcolo, in ogni caso la somma prevista oltre alle pratiche edilizie comprende eventuali costi per piccoli interventi di adeguamento e/o saggi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Sora (FR) - Via Vallanito	336,96 mq	1.200,00 €/mq	€ 404.352,00	100,00	€ 404.352,00
Totale lotto:					€ 404.352,00

Valore di stima: € 404.352,00

Deprezzamento del 3549382,00 %

**Valore finale di stima: € 390.000,00**

Il valore unitario dell'immobile oggetto della presente relazione è stato determinato adottando il metodo di stima della comparazione diretta con beni similari.

Si è determinata la necessità di applicare un deprezzamento all'immobile in oggetto, per la sostituzione della caldaia per il riscaldamento e di alcuni interventi edilizi eseguiti in assenza di titoli abilitativi.

Esaminata l'entità e tipologia degli interventi eseguiti, e valutata la necessità di richiedere l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio.

Quindi è stato imposto un deprezzamento stimato in € 24.352,00, necessari per le seguenti opere: sostituzione della caldaia per il riscaldamento, pratiche edilizie relative alla richiesta di accertamento di conformità, autorizzazione sismica, nulla osta vincolo paesaggistico. Non è possibile, in questa fase ipotizzare eventuali interventi di adeguamento che risulterebbero esclusivamente dalla relazione di



calcolo, in ogni caso la somma prevista oltre alle pratiche edilizie comprende eventuali costi per piccoli interventi di adeguamento e/o sondaggi.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Rilevato che le opere eseguite al fabbricato, necessitava di preventiva acquisizione di pareri e titoli abilitativi, al fine di legittimare le opere eseguite, risulta necessario richiedere l'accertamento di conformità, come meglio descritto ai capitoli regolarità edilizia, stima e considerazioni in merito al nuovo Art. 568 cpc.

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

Sora, li 12/10/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Ruscio Donato

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria Catastale in Atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione Ordinaria Manutenzione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Copia tipo Mappale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foglio Osservazioni per sistemazione mappa terreni
- ✓ N° 8 Altri allegati - Inquadramento Territoriale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Variazione Catastale DOCFA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di Proprietà
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ N° 14 Altri allegati - Considerazioni in merito al nuovo Art. 568 cpc





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito**  
Trattasi di fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, completamente ristrutturato. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato ricade esternamente al centro pianificato del P.R.G. in zona classificata A2 "Agricola Speciale" e ricade in area tutelata per Legge ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.. Inoltre ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. del Lazio n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 "lettere (c) e (d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83 Art. 14, L.R. 24/98 Art. 134 comma 1 lettera A e Art. 136 D.Lgs 42/04. Inoltre ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

**Prezzo base d'asta: € 390.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - Via Vallanito		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	336,96 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere l'abitazione principale della ██████████ e dal suo nucleo familiare. Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato di civile abitazione di remota costruzione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, completamente ristrutturato. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a FROSINONE il 19/12/2013

Reg. gen. 24457 - Reg. part. 17734

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro: [REDACTED]