
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Scanno Antonio Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.042,00	14



INCARICO

All'udienza del 26/09/2021, il sottoscritto Ing. Di Scanno Antonio Gabriele, con studio in Via San Giuliano Sura, 2 A - 03039 - Sora (FR), email antonio.discanno@gmail.com, PEC antoniog.discanno@ingpec.eu, Tel. xxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Ponte La Pietra snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.480174,13.800434)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto d'esecuzione è ubicato in un'area periferica del Comune di Cassino in Via Ponte La Pietra, nei pressi di Via Casilina. La distanza dal centro città è di circa 3 km. Nella zona sono comunque presenti numerose abitazioni e le necessarie urbanizzazioni. L'unità immobiliare in questione, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/2), è parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, posti in aderenza tra loro e separati da giunto tecnico, che danno luogo a 5 villette pressochè autonome. Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ne contiene un'altra originando una tipologia edilizia tipica delle bifamiliari. La villetta assume, comunque, caratteristiche del tutto indipendenti essendo dotata di un'ampia corte esclusiva, separata dalla unità immobiliare gemella e dall'esterno mediante recinzione, cui si può accedere direttamente e autonomamente dalla Via Ponte La Pietra mediante un ingresso carrabile e un ingresso pedonale. Il manufatto edilizio consiste al Piano Terra di un ampio locale open space con Soggiorno-Pranzo e angolo cottura. Un disimpegno immette nella zona servizi (2 bagni) e camere da letto (2 anch'esse). L'altezza del piano è pari a 2,70 m. La superficie lorda di circa 111 mq. Una scala in acciaio presente nel citato open space conduce al Piano Primo mansardato(sottotetto) ove, da un disimpegno centrale, si accede a 3 locali distinti e rifiniti di cui uno è un WC. L'altezza del piano è variabile da un minimo di circa 1,45 m ad un massimo di circa 2,48 m. La superficie lorda del piano primo è di circa 49 mq. L'unità immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente completamente rifinita e dotata dei necessari impianti tecnologici. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'atto di provenienza è stato acquisito dal CTU.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con i mappali: Fg. 42 n. 466, Fg. 42 n. 1377 sub. 4, sub. 6 e sub. 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali residenziali	95,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,70 m	Terra
Vano Tecnico	29,00 mq	33,00 mq	0,15	4,95 mq	1,73 m	Primo
Porticato	20,00 mq	20,00 mq	0,35	7,00 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva/Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva/Giardino	433,00 mq	433,00 mq	0,02	8,66 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che al piano primo (sottotetto) sono presenti due ambienti rifiniti, un WC ed un disimpegno. Essi sono collegati al piano terra da una scala in acciaio. L'altezza massima è pari a circa 2,48 m e quella minima a circa 1,45 m. Come si vedrà nel paragrafo concernente la regolarità urbanistica, i locali suddetti non sono previsti nel progetto agli atti del Comune di Cassino. E' previsto altresì un unico vano tecnico di altezza massima 2,20 m. Il ripristino delle condizioni di progetto richiederà pertanto l'eliminazione del WC, di parte dei tramezzi e la realizzazione di un controsoffitto di spessore 28 cm per ottenere l'altezza massima di 2,20 m prevista. La consistenza funzionale alla stima del valore è pertanto relativa al locale tecnico che dovrà essere ripristinato limitatamente alla superficie che raggiungerà un'altezza minima di 1,50 m. In conseguenza della destinazione d'uso da ripristinare è fissato anche il coefficiente di ragguaglio 0,15.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega alla presente relazione la visura catastale storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	1377	5	1	A2	4	7	164 mq	560,36 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde alla situazione verificata durante il sopralluogo per quanto riguarda il Piano Terra. Non corrisponde, invece, alla situazione di fatto del Piano Primo (sottotetto) ove la planimetria catastale riporta un ambiente unico (Deposito) con altezza media 1,80 m. Qui invece si è riscontrata la presenza dei seguenti locali distinti e separati da tramezzature: due camere laterali, un WC e un disimpegno. L'altezza minima è pari a 1,45 m e quella massima a 2,48 m. Va detto che la situazione rappresentata con ambiente unico suddetta è conforme al progetto edilizio agli atti del Comune di Cassino a meno della destinazione d'uso. Infatti il progetto prevede un Vano Tecnico e non un Deposito. La situazione riscontrata di fatto quindi, come si preciserà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica, si configura come abuso edilizio.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato e in ottime condizioni manutentive.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, posti in aderenza tra loro e separati da giunto tecnico, che danno luogo a 5 villette pressochè autonome. Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ne contiene un'altra originando una tipologia edilizia tipica delle bifamiliari. Le parti comuni presenti sono le strutture portanti (fondazioni, solai, tetto, strutture verticali), le pareti di separazione, i muri di recinzione a confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali del manufatto edilizio sono costituite da telai di travi e pilastri in c.a. che scaricano le azioni su un graticcio di travi rovesce anch'esse in c.a.. I solai sono del tipo laterocementizio. Le tamponature e le tramezzature sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati. Le finestre e le porte-finestre sono in legno complete di persiane. Le porte interne sono in legno come il portoncino d'ingresso che risulta blindato. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e gres porcellanato. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti i necessari impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario-gas, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria). L'ampia corte esclusiva esterna presenta un vialetto d'ingresso pavimentato in calcestruzzo, un percorso di accesso pedonale pavimentato in pietra, la sistemazione a prato del verde. L'unità immobiliare si presenta sotto ogni aspetto in ottime condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2008 al 09/09/2013	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	30/04/2008	68699	19499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/05/2008	12010	8303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	22/05/2008	2402	1T		



Dal 09/09/2013 al 30/12/2014	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	09/09/2013	75928	24497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/10/2013	19504	13733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2014 al 14/07/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita con riserva di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	30/12/2014	77537	25654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/01/2015	1171	973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	22/01/2015	184	1T		
Dal 14/07/2017 al 15/12/2021	**** Omissis ****	Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Fabio	14/07/2017	7881	6729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/07/2017	11520	8920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	17/07/2017	3139	1T		

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.



Chiarimenti e specifiche ulteriori:1)L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costruita tra il 2013 e il 2015 in forza di un progetto di "sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici ad uso residenziale" ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011 (Piano Casa Lazio). La relativa Denuncia d'Inizio Attività n. 14 del 27/03/2013 fu presentata dal proprietario dell'epoca Sig. **** Omissis ****. I terreni e i fabbricati oggetto di demolizione/ricostruzione pervennero al **** Omissis **** con la citata donazione del 30/04/2008 trascritta a Frosinone il 28/05/2008. Nel periodo dal 1981 al 28/05/2008 antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze; 2)l'Atto di Compravendita con riserva di proprietà in forza del quale la piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a **** Omissis **** (notaio Giacinto Iadecola in data 30 dicembre 2014 rep. 77537)fu seguito da atto di modifica del precedente, medesimo Notaio, del 02/09/2015 rep. n. 78365 registrato a Cassino il 23/09/2015 al n. 2357 serie 1T e ancora da atto di avveramento di condizione, rogato dal medesimo notaio, del 06/11/2015 rep. 78612 registrato a Cassino il 09/11/2015 al n. 2762 serie 1T, annotato a margine della trascrizione RG n. 1171 RP n. 973 del 23/01/2015, in data 13/11/2015 RG n. 18266 RP n. 1483, derivante da cancellazione della condizione sospensiva. Si segnala infine la Trascrizione n.n. 11333/9216 del 09/07/2021 nascente da domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 06/07/2021 num. rep. 165/2021, notificata dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cassino (FR) (richiedente avv. **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** via **** Omissis ****, a favore Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per accertare e dichiarare da parte del Tribunale, l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti del Fallimento **** Omissis ****, l'atto a rogito Notaio Iadecola Giacinto del 14/07/2021 Rep. 7881/6729, trascritto a Frosinone il 18/08/2017 al n. 8920.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/11/2015
Reg. gen. 17989 - Reg. part. 2343
Quota: 1/1
Importo: € 289.893,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Iadecola Giacinto
Data: 06/11/2015
N° repertorio: 78613
N° raccolta: 26400

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 02/09/2021
Reg. gen. 14594 - Reg. part. 11940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona edilizia Br2-Adeguamento servizi, secondo il vigente PRG del Comune di Cassino approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2268 del 05.05.1980 e pubblicato sul BURL n.23 del 20.08.1980. La zona è disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione. La realizzazione del complesso edilizio nel quale è ricompreso è stata possibile in ragione dei benefici resi dalla Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011 (Piano Casa Lazio). Si tratta, infatti, di "Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici ad uso residenziale" ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto CTU, dopo aver presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Cassino, si è recato in data 25/11/2021 negli Uffici Comunali deputati per visionare gli atti.

Sulla scorta delle ricerche effettuate il complesso edilizio che ricomprende l'immobile pignorato risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia d'Inizio Attività n. 14 del 27/03/2013 e Denuncia d'Inizio Attività n. 38 del 07/08/2013 (variante della precedente) presentate dal proprietario dell'epoca Sig. **** Omissis **** e aventi oggetto la "Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici ad uso residenziale ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011 (Piano Casa Lazio)";

- Denuncia d'Inizio Attività n. 57 del 17/11/2014 (seconda variante) presentata dal Rappresentante Legale Sig. **** Omissis **** della Ditta proprietaria dell'epoca **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Via **** Omissis **** avente oggetto come le precedenti.

Dall'esame degli elaborati è risultata una sostanziale conformità urbanistica dello stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo del giorno 08/11/2021, relativamente al Piano Terra. Invece, per quanto riguarda il Piano Primo (sottotetto) sono emerse le seguenti difformità: il progetto di cui alla D.I.A. n. 57 del 17/11/2014 prevede al Piano Primo un ambiente unico con altezza massima 2,20 m e con destinazione d'uso "Vano Tecnico"; nella realtà presenta un disimpegno centrale dal quale si accede ad una camera e un WC su un lato e ad una camera sul lato contrapposto, locali distinti e separati da tramezzature e infissi. L'altezza massima è pari a circa 2,48 m e quella minima circa 1,45 m. Ciò configura un abuso edilizio. La regolarizzazione sarà possibile col ripristino delle condizioni di progetto sopra enunciate: ambiente unico (Vano Tecnico), altezza massima 2,20 m.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Ponte La Pietra snc, piano T-1

Il bene oggetto d'esecuzione è ubicato in un'area periferica del Comune di Cassino in Via Ponte La Pietra, nei pressi di Via Casilina. La distanza dal centro città è di circa 3 km. Nella zona sono comunque presenti numerose abitazioni e le necessarie urbanizzazioni. L'unità immobiliare in questione, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/2), è parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, posti in aderenza tra loro e separati da giunto tecnico, che danno luogo a 5 villette pressochè autonome. Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ne contiene un'altra originando una tipologia edilizia tipica delle bifamiliari. La villetta assume, comunque, caratteristiche del tutto indipendenti essendo dotata di un'ampia corte esclusiva, separata dalla unità immobiliare gemella e dall'esterno mediante recinzione, cui si può accedere direttamente e autonomamente dalla Via Ponte La Pietra mediante un ingresso carrabile e un ingresso pedonale. Il manufatto edilizio consiste al Piano Terra di un ampio locale open space con Soggiorno-Pranzo e angolo cottura. Un disimpegno immette nella zona servizi (2 bagni) e camere da letto (2 anch'esse). L'altezza del piano è pari a 2,70 m. La superficie lorda di circa 111 mq. Una scala in acciaio presente nel citato open space conduce al Piano Primo mansardato(sottotetto) ove, da un disimpegno centrale, si accede a 3 locali distinti e rifiniti di cui uno è un WC. L'altezza del piano è variabile da un minimo di circa 1,45 m ad un massimo di circa 2,48 m. La superficie lorda del piano primo è di circa 49 mq. L'unità immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente completamente rifinita e dotata dei necessari impianti tecnologici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1377, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 295.042,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle 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 geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la stima si è adottato il metodo sintetico-comparativo. Si è tenuto conto anche dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - Via Ponte La Pietra snc, piano T-1	134,11 mq	2.200,00 €/mq	€ 295.042,00	100,00%	€ 295.042,00
				Valore di stima:	€ 295.042,00

Valore di stima: € 295.042,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 291.042,00

Per la stima si è adottato il metodo sintetico-comparativo. Si è giunti alla determinazione del valore unitario mediante indagini dirette di mercato e tenendo conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i cui dati sono aggiornati al primo semestre 2021. Il deprezzamento adottato è relativo al costo del ripristino della regolarità urbanistica che sarà possibile realizzando un controsoffitto in cartongesso isolato e alcune semplici demolizioni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o di particolarità da segnalare.

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.

Sora, li 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Scanno Antonio Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - N° 3 allegati - Estratto di mappa, planimetria catastale, rilievo planimetrico
- ✓ ALLEGATO B - N° 10 Foto - FOTOGRAFIE
- ✓ ALLEGATO C - N° 1 Visura catastale storica
- ✓ ALLEGATO D - N° 2 allegati -- Ispezione ipotecaria, Atto di provenienza
- ✓ ALLEGATO E - N° 1 allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ ALLEGATO F - N° 1 allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ ALLEGATO G - N° 1 allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Ponte La Pietra snc, piano T-1

Il bene oggetto d'esecuzione è ubicato in un'area periferica del Comune di Cassino in Via Ponte La Pietra, nei pressi di Via Casilina. La distanza dal centro città è di circa 3 km. Nella zona sono comunque presenti numerose abitazioni e le necessarie urbanizzazioni. L'unità immobiliare in questione, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/2), è parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, posti in aderenza tra loro e separati da giunto tecnico, che danno luogo a 5 villette pressochè autonome. Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ne contiene un'altra originando una tipologia edilizia tipica delle bifamiliari. La villetta assume, comunque, caratteristiche del tutto indipendenti essendo dotata di un'ampia corte esclusiva, separata dalla unità immobiliare gemella e dall'esterno mediante recinzione, cui si può accedere direttamente e autonomamente dalla Via Ponte La Pietra mediante un ingresso carrabile e un ingresso pedonale. Il manufatto edilizio consiste al Piano Terra di un ampio locale open space con Soggiorno-Pranzo e angolo cottura. Un disimpegno immette nella zona servizi (2 bagni) e camere da letto (2 anch'esse). L'altezza del piano è pari a 2,70 m. La superficie lorda di circa 111 mq. Una scala in acciaio presente nel citato open space conduce al Piano Primo mansardato(sottotetto) ove, da un disimpegno centrale, si accede a 3 locali distinti e rifiniti di cui uno è un WC. L'altezza del piano è variabile da un minimo di circa 1,45 m ad un massimo di circa 2,48 m. La superficie lorda del piano primo è di circa 49 mq. L'unità immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente completamente rifinita e dotata dei necessari impianti tecnologici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1377, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona edilizia Br2-Adeguamento servizi, secondo il vigente PRG del Comune di Cassino approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2268 del 05.05.1980 e pubblicato sul BURL n.23 del 20.08.1980. La zona è disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione. La realizzazione del complesso edilizio nel quale è ricompreso è stata possibile in ragione dei benefici resi dalla Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011 (Piano Casa Lazio). Si tratta, infatti, di "Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici ad uso residenziale" ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 13/08/2011.

Prezzo base d'asta: € 291.042,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.042,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Ponte La Pietra snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1377, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	134,11 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato e in ottime condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto d'esecuzione è ubicato in un'area periferica del Comune di Cassino in Via Ponte La Pietra, nei pressi di Via Casilina. La distanza dal centro città è di circa 3 km. Nella zona sono comunque presenti numerose abitazioni e le necessarie urbanizzazioni. L'unità immobiliare in questione, destinata a civile abitazione (categoria catastale A/2), è parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica, posti in aderenza tra loro e separati da giunto tecnico, che danno luogo a 5 villette pressochè autonome. Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ne contiene un'altra originando una tipologia edilizia tipica delle bifamiliari. La villetta assume, comunque, caratteristiche del tutto indipendenti essendo dotata di un'ampia corte esclusiva, separata dalla unità immobiliare gemella e dall'esterno mediante recinzione, cui si può accedere direttamente e autonomamente dalla Via Ponte La Pietra mediante un ingresso carrabile e un ingresso pedonale. Il manufatto edilizio consiste al Piano Terra di un ampio locale open space con Soggiorno-Pranzo e angolo cottura. Un disimpegno immette nella zona servizi (2 bagni) e camere da letto (2 anch'esse). L'altezza del piano è pari a 2,70 m. La superficie lorda di circa 111 mq. Una scala in acciaio presente nel citato open space conduce al Piano Primo mansardato(sottotetto) ove, da un disimpegno centrale, si accede a 3 locali distinti e rifiniti di cui uno è un WC. L'altezza del piano è variabile da un minimo di circa 1,45 m ad un massimo di circa 2,48 m. La superficie lorda del piano primo è di circa 49 mq. L'unità immobiliare si presenta sia esternamente sia internamente completamente rifinita e dotata dei necessari impianti tecnologici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli.		

