
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Soccodato Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	15



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	21
Lotto 2	23
Descrizione	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	24
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	25
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	25
Titolarità	25



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	26
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	26
Confini	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	27
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	27
Consistenza	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	27
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	28
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	28
Dati Catastali	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	29
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	30
Precisazioni	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	30
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	30
Stato conservativo	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	30
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	31
Parti Comuni	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	31



Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	31
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	31
Stato di occupazione	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	32
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	32
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	33
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	34
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	35
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	36
Normativa urbanistica	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	37
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	37
Regolarità edilizia	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	38
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	38



Lotto 3.....	39
Descrizione	40
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	40
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	40
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	41
Titolarità	41
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	41
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	41
Confini	41
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	41
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	41
Consistenza	41
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	42
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	42
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	43
Dati Catastali	43
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	43
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	43
Precisazioni.....	44
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	44
Stato conservativo	44
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	44
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	44
Parti Comuni.....	44
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	45
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	45
Stato di occupazione	45



Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	45
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	45
Provenienze Ventennali	45
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	46
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	46
Formalità pregiudizievoli	47
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	47
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	48
Normativa urbanistica	48
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	48
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	48
Regolarità edilizia	49
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16.....	49
Lotto 4.....	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	54
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 5.....	57
Descrizione	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza.....	59



Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	59
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	63
Stima / Formazione lotti.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	65
Lotto 3	67
Lotto 4	69
Lotto 5	70
Riserve e particolarità da segnalare	70
Riepilogo bando d'asta.....	73
Lotto 1	73
Lotto 2	73
Lotto 3	74
Lotto 4	74
Lotto 5	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 178.380,00	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 290.572,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 143.256,82	77
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 90.625,00	78
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 17.520,00	78



INCARICO

All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Ing. Soccodato Riccardo, con studio in Viale San Domenico, 33 - 03039 - Sora (FR), email riccardo.soccodato@libero.it, PEC riccardo.soccodato2@ingpec.eu, Tel. 347 4969793, Fax 0776 1800642, 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** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Appartamento per civile abitazione situato al quarto piano di edificio plurifamiliare (palazzina G) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato tra Via Arigni e Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, due camere da letto, tre balconi esterni.

L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

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



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

immobile confinante con appartamenti ai subalterni n°35,n°33 ed ascensore condominiale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Confinante con posto auto 29G, 31G e strada condominiale interna.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 199, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1,16 Piano 4
Dal 30/04/2004 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 199, Sub. 34 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 480,30 Piano 4



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 MQ Rendita € 0,06 Piano T
Dal 30/04/2004 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 678, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,28 Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	199	34		A2	4	6 vani	116 mq	480,3 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetri catastali in atti.
Si provvede pertanto all'aggiornamento catastale dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

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



								e			
	86	678	3	1	C6	4	10 mq	9 mq	40,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Catastralmente il posto auto distinto al Fg. 86 Part.678 sub 3 oggetto di pignoramento corrisponde al numero 30G delle planimetrie catastali.

Nell'atto di compravendita Notaio **** Omissis **** Rep.77246, raccolta 21988 del 30/04/2004 (tra i sig.ri **** Omissis **** e l'esecutato **** Omissis ****) INVECE viene indicato, Il posto 28G delle planimetrie catastali.

Invero il posto auto numero 28G delle planimetrie catastali corrisponde al FG.86 Part.678 Sub 1 ed ha come intestatari i Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre le impronte a terra degli stalli auto non sono evidenziate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

L'immobile è inserito nella palazzina "G" dotata di vano scala condominiale, ascensore e cortile interno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Cortile interno comune alle palazzine del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano quarto di edificio plurifamiliare, realizzato in struttura portante di c.a. e realizzato alla metà degli anni 70. Le tamponature esterne di laterizio con rivestimento di finitura esterna in pietra e solai in laterocemento. L'appartamento essendo situato all'ultimo piano è direttamente confinante superiormente con il piano terrazzato, ad est e sud con altri appartamenti.

Come detto l'immobile è dotato di ingresso, zona soggiorno-pranzo, angolo cucina, due servizi igienici (di cui uno a servizio della camera matrimoniale), due camere da letto, tre balconi . L'esposizione esterna dell'immobile è su due soli lati, ovvero lato Nord e lato Ovest.

Lo stesso immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione completa (anno 2010).

Dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, riscaldamento con caldaia e radiatori, raffrescamento con pompe di calore.

Le pavimentazioni interne sono di parquet per le zone giorno e notte, mentre in gres e mosaico piastrellato nei locali servizi igienici;

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con taglio termico e doppi vetri.

L'appartamento è dotato di posto auto (vedere bene n_2 del Lotto 1) all'aperto esclusivo all'interno della corte condominiale a cui si accede per mezzo di ingresso carrabile automatizzato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Posto auto scoperto realizzato in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Occupato attualmente dal debitore insieme al proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

occupato dal debitore

Il debitore occupa attualmente il posto auto distinto in catasto al Fg.86 part 678 sub1 e non il posto auto distinto in catasto al Fg.86 part 678 sub3

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1980 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	30/09/1980	2490	1442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	23/10/1980		12969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2004 al 16/12/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	30/04/2004	77246	21988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	04/05/2004	7596	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1980 al 30/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	30/09/1980	2490	1442
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	23/10/1980		12969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2004 al 16/12/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	30/04/2004	77246	21988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	04/05/2004	7596	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino
Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASSINO il 19/04/2023



Reg. gen. 8040 - Reg. part. 542
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.595,87
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1668

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Cassino il 18/05/2022

Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 109.709,53

Rogante: Tribunale Cassino

Data: 17/01/2022

N° repertorio: 72

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CASSINO il 19/04/2023

Reg. gen. 8040 - Reg. part. 542

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.595,87

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 09/09/2022

N° repertorio: 1668

Trascrizioni



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

La palazzina "g" fu autorizzata con Licenza edilizia n° 1830 del 05/06/1974 ed ultimato nell'anno 1979.

Inoltre la palazzina "g" ha ottenuto la concessione in sanatoria (N.1145 DEL 15/12/2000) per aver realizzato in locale adibito a ripostiglio all'ultimo piano

L'appartamento inoltre è stato oggetto a ristrutturazione importante nell'anno 2005 con D.I.A. N°57 pROT. 12838 e relativo collaudo in data 11/03/2010 prot 12272.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste corrispondenza tra l'ultimo edilizio (D.I.A. DEL 2005) e lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano lo spostamento o diversa realizzazione di alcuni tramezzi e la realizzazione di un piccolo ripostiglio. Inoltre l'attestato di prestazione energetica è riferito all'immobile prima della ristrutturazione anno 2010.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T



La palazzina "g" e posti auto fu autorizzata con Licenza edilizia n° 1830 del 05/06/1974 ed ultimato nell'anno 1979.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO G, SCALA G, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Il condominio ha visto da poco il passaggio ad altro amministratore di condominio. Ad oggi, il nuovo amministratore Sig. **** Omissis **** ha potuto fornire al sottoscritto informazioni relativamente alla sola annualità 2023 (annualità di sua competenza), confermando che non vi sono quote di debito per tale annualità. Per le annualità pregresse 2018-2022, in capo al vecchio amministratore di condominio **** Omissis ****, risultano per l'immobile in oggetto circa 498,00€ di debito. I consuntivi delle annualità 2018-2022 non sono stati approvati dai condomini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Essendo il BNENE N_2 venduto unitamente al BENE N_1 si fa riferimento a quanto scritto per l'immobile n_1.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione situato al primo piano di edificio plurifamiliare (palazzina H) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato IN Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, ripostigli, camere da letto, camera studio, salone, grande balcone esterno.

L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)



CONFINI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Lo stallo individuato sulle planimetrie catastali con il n°25H confina con il posto auto 26H, con il posto auto 24G e con cortile condominiale

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Lo stallo individuato sulle planimetrie catastali von il n°27H confina con il posto auto 26H, con marciapiede e con cortile condominiale

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	211,00 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	170,00 mq	170,00 mq	0,15	25,50 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				263,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				263,50 mq		

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	13,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 86, Part. 199, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 vani Rendita € 2,23 Piano T
Dal 29/11/2015 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 86, Part. 199, Sub. 39 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 vani Rendita € 920,58 Piano 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 677, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 29/11/2015 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 86, Part. 677, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 12 mq Rendita € 52,37 Piano T

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 677, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 0,07 Piano T



Dal 29/11/2015 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 86, Part. 677, Sub. 13 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,37 Piano T
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	199	39	1	A2	4	12 vani	260 mq	960,61 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie catastali in atti. In particolare rispetto alle planimetrie catastali in atti, l'immobile era diviso in due appartamenti, interno 3 ed interno 4. Si sono riscontrati una diversa distribuzione degli spazi interni e di ampliamento vano salone. Di fatti l'immobile risulta ora fuso in unica unità immobiliare anche se sempre dotato di doppio ingresso da vano scala condominiale. Si provvede pertanto all'aggiornamento catastale dell'immobile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	677	11	1	C6			13 mq	52,37 €	t	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	677	13	1	C6			13 mq	52,37 €	t	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Le impronte a terra degli stalli auto non sono evidenziate.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Le impronte a terra degli stalli auto non sono evidenziate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono nel suo complesso discrete. In cattivo stato manutentivo invece sono le pavimentazioni, sia interne (molte danneggiate oppure scheggiate), sia quelle esterne del balcone lato strada.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

L'immobile è inserito nella palazzina "H" dotata di vano scala condominiale, ascensore e cortile interno.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

cortile interno.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

cortile interno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano primo di edificio plurifamiliare, realizzato in struttura portante di c.a. e realizzato alla metà degli anni 70. Le tamponature esterne di laterizio con rivestimento di finitura esterna in pietra e solai in laterocemento.

L'appartamento confina sia al piano che superiormente con altri appartamenti. Al piano terreno e quindi subito sotto l'immobile è presente un supermercato.

Come detto l'immobile è dotato di zona ingresso, zona soggiorno-pranzo, angolo cucina, ampio salone, due servizi igienici, tre camere da letto, doppio ripostiglio, sala studio ed ampio balcone che gira intorno all'appartamento.

L'esposizione esterna dell'immobile è su tre lati.

Dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, riscaldamento con caldaia (ormai datata) e radiatori.

Le pavimentazioni e rivestimenti sono di ceramica; gran parte dei balconi e terrazze esterne sono sprovviste di pavimenti e rivestiti soltanto con guaina protettiva del tipo ardesiato.

Gli infissi sono del tipo in legno a vetro singolo, alcuni dotati di tapparelle in pvc ed altri di persiane.

Sia pavimenti che impianti sono in discreto stato conservativo considerata l'epoca costruttiva (a meno come detto di porzioni di pavimentazioni scheggiate ed impianto di generatore di calore).

L'appartamento è dotato di posto auto (vedere bene n_2 bene _3 del Lotto 2) all'aperto esclusivo all'interno della corte condominiale a cui si accede per mezzo di ingresso carrabile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Posto auto scoperto realizzato in battuto di cemento.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T



Posto auto scoperto realizzato in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	03/02/1981	3179	1755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	02/03/1981		2664
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2016 al 27/12/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2016	240	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	02/05/2016	5140	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	03/02/1981	3179	1755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	02/03/1981		2664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2016 al 27/12/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2016	240	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia territorio Frosinone	02/05/2016	5140	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1981 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scardamaglia	03/02/1981	3179	1755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	02/03/1981		2664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2016 al 27/12/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/2016	240	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	02/05/2016	5140	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino
Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a CASSINO il 21/09/2023
Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino
Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Cassino il 18/05/2022

Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 109.709,53

Rogante: Tribunale Cassino

Data: 17/01/2022

N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

La palazzina "H" fu autorizzata con Licenza edilizia n° 1814 del 14/12/1974 ed ultimato nell'anno 1980.

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.

Non esiste corrispondenza tra l'ultimo edilizio (Licenza edilizia DEL 1974) e lo stato dei luoghi.
Le difformità riguardano : diversa distribuzione spazi interni ed un ampliamento del locale salone-pranzo (rispetto alle planimetrie del piano tipo presenti in atti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PARINI N_33, EDIFICIO H, SCALA H, INTERNO 3-4, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 915,60



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.880,60

Il condominio ha visto da poco il passaggio ad altro amministratore di condominio. Ad oggi, il nuovo amministratore Sig.**** Omissis **** ha potuto fornire al sottoscritto informazioni relativamente alla sola annualità 2023 (annualità di sua competenza), confermando che non vi sono quote di debito per tale annualità. Per le annualità pregresse 2018-2022, in capo al vecchio amministratore di condominio **** Omissis ****, risultano per l'immobile in oggetto circa 1570,00€ di debito. I consuntivi delle annualità 2018-2022 non sono stati approvati dai condomini.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2. Il bene n°4 viene venduto unitamente al bene n°3 e Bene n°5. Per le spese condominiali si fa riferimento a quanto scritto per il Bene n°3

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. PARINI N_33, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2. Il bene n°5 viene venduto unitamente al bene n°3 e Bene n°4. Per le spese condominiali si fa riferimento a quanto scritto per il Bene n°3



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco. L'immobile è costituito: al piano terra (accessibile da corte esterna) da locali cantina, rimessa e servizio igienico; al piano primo da soggiorno cucina, salone, servizi igienico e ripostiglio; al piano secondo sottotetto tre camere da letto, ripostiglio, e locale servizio igienico. I vari piani sono serviti da scala interna. L'accesso all'immobile avviene da un cortile esterno recintato.

Il fabbricato è situato in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Area cortilizia pavimentata a servizio di fabbricato per civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via Sant'Antuono SNC). L'area risulta recintata

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

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



BENE N° 7 - AREA URBANA UBIcata A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

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)

BENE N° 7 - AREA URBANA UBIcata A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

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)

CONFINI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

L'immobile confina con fabbricato alla particella 73 al Fg 13, terreno al fg 13 particella 64, area urbana al fg 13 particella 1223 (di proprietà dell'esecutato ed oggetto anch'essa di esecuzione immobiliare), corte al fg 13 particella 74 (su quest'ultima vedere paragrafo precisazioni) e strada comunale via Bernardo de Marco

BENE N° 7 - AREA URBANA UBIcata A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

L'immobile confina con fabbricato alla particella 77, corte alla particella 74 e terreno al fg 13 particella 78(separati da muro di recinzione).

CONSISTENZA



BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	223,00 mq	1	223,00 mq	2,90 m	1-2
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	2,85 m	T-1-2
Cantina	35,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	2,90 m	T
Cortile	16,00 mq	16,00 mq	0,18	2,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				255,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,63 mq		

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1991 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10,5 vani Rendita € 759,19 Piano T-1-2
Dal 25/11/2014 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10,5 vani Rendita € 759,19 Piano T-1-2



Il subalterno n°9 è stato generato dalla soppressione dei subalterni n° 5,6,7 ed 8 del 30/07/2014.
Ancor prima , nel 1991 la soppressione del subalterno n_4 generò i subalterni 5,6,7 e 8

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1995 al 27/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 75 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 20 mq Rendita € 61,97 Piano T1
Dal 05/12/2017 al 29/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1223 Categoria F1 Superficie catastale 20 mq
Dal 27/08/2022 al 05/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1223 Categoria F1 Superficie catastale 20 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	72	9		A2	7	10,5 vani	252 mq	759,19 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie catastali in atti.
In particolare rispetto alle vecchie planimetrie catastali risultano alcune variazioni di spazi interni.
Si provvede pertanto all'aggiornamento catastale dell'immobile.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1223			F1			20 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

E' da precisare inoltre che all'immobile distinto in Catasto al Fg 13 part.72 subalterno 9 (oggetto di pignoramento), appartiene anche la corte(zona ingresso con cancello in ferro) distinta in catasto come area urbana alla particella 72 e consiste in circa 18 mq. Tale corte, era un'area comune all'originario immobile al Fg 72 subalterno 4 (la soppressione DEL SUB.4 generò i subalterni 5,6,7 ed 8. La successiva soppressione di questi ultimi ha generato il subalterno 9 oggi in esecuzione).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono nel suo complesso discrete. In cattivo stato manutentivo sono le superfici prospettiche esterne. Si rilevano inoltre zone di umidità interne su alcuni muri ed infiltrazioni d'acqua dal lucernario in copertura. Risulterebbero inoltre infiltrazioni che l'immobile pignorato genera su fabbricato a confine (l'immobile al Fg 13, particella 73).

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Le condizioni di manutenzione dell'area esterna pavimentata sono nel suo complesso discrete.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Le strutture portanti sono parti comuni con il subalterno n_1 "garage-deposito"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

L'immobile a destinazione d'uso residenziale è realizzato in struttura portante di muratura a triplice elevazione.

Come detto l'immobile è a triplice levazione:

- al piano terra si trovano locali cantina, rimessa e servizio igienico;
- il piano primo costituito da soggiorno cucina, salone, servizio igienico e ripostiglio;
- al piano secondo sottotetto troviamo la zona notte con tre camere da letto, ripostiglio, e locale servizio igienico.

I vari piani sono serviti da scala interna. L'accesso principale all'immobile avviene per mezzo di scala esterna collegata poi a quella interna.

Dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, riscaldamento con caldaie (le caldaie sono due, disposte sui balconi del piano primo e piano secondo) e radiatori.

Le pavimentazioni interne prevalentemente in gres porcellanato, quelle delle scale interne in marmo; il rivestimento della scala esterna è invece in cotto.

Gli infissi sono del tipo in alluminio (non taglio termico) a vetro doppio, dotati prevalentemente di persiane in alluminio o grate in ferro.

I posti auto sono all'esterno su strada e piazzale comunale

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

AREA CORTILIZIA PAVIMENTATA in klinker.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Occupato attualmente dal debitore, Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Occupato attualmente dal debitore, Sig.r **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1986 al 25/11/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gamberale	19/07/1986	28398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	04/08/1986		7816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/1986 al 28/12/2023	**** Omissis ****	donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LABATE ROBERTO	08/11/2014	340691	69470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	25/11/2014	14785	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1995 al 11/11/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	13/11/1995	35252	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia territorio frosinone	12/12/1995	14851	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2017 al 28/12/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LABATE ROBERTO	11/11/2017	3496741	76681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	05/12/2017	14786	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino



Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Cassino il 18/05/2022

Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 109.709,53

Rogante: Tribunale Cassino

Data: 17/01/2022

N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a CASSINO il 21/09/2023

Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16



L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA BERNARDO DE MARCO N_16

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato prima del 1967.

Nell'anno 2014 (con. protocollo n_ 6940 del 11.07.2014) è stata presentata una scia per fusione di tre unità immobiliari in una unità e realizzazione opere interne.

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.

Non esiste corrispondenza tra l'ultimo edilizio e lo stato dei luoghi.

Le difformità riguardano essenzialmente : diversa distribuzione spazi interni.

Si ravvisa inoltre la presenza di una tettoia in legno a copertura della scala esterna di accesso all'immobile; per tale tettoia non risultano presentati titoli edilizi.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione situato al primo terzo di edificio plurifamiliare.

Esso è ubicato tra Via Giacomo Leopardi n_17 e Via Trivio. L'appartamento è composto da zona ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, doppio servizio igienico, 3 camere da letto ed ampio balcone esterno.

L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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)

CONFINI

l'immobile confina con il subalterno n°35 e con il vano scala condominiale.

Essendo l'immobile situato al terzo ed ultimo piano esso si trova sotto il piano terrazzato scoperto condominiale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,75 m	3
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,3	9,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1984 al 31/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 11 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Piano s1-3
Dal 31/07/1990 al 08/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 32 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6.5 Piano 3
Dal 08/11/2014 al 01/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 124, Sub. 32 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6.5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 46.998,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	124	32		A2	7	6,5	120 mq	469,98 €	3	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'ascensore esistente posizionato all'interno del vano scala condominiale non serve l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Esso infatti è di proprietà esclusiva di altre unità immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il vano scala condominiale ed i locali al piano interrato (posti auto e locali deposito) sebbene per questi ultimi esiste di fatto un'assegnazione concordata di proprietà indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un appartamento situato al piano terzo di edificio plurifamiliare, realizzato in struttura portante di c.a. e realizzato alla metà degli anni 70. Le tamponature esterne di laterizio con rivestimento di finitura ad intonaco e solai in laterocemento.

L'appartamento confina al piano con altro appartamenti; inferiormente con altro appartamento e superiormente con copertura terrazzata condominiale.

Come detto l'immobile è dotato di zona ingresso, cucina, ampio salone, due servizi igienici , tre camere da letto, ed ampio balcone. Zona giorno e zona notte sono separate

L'esposizione esterna dell'immobile è su tre lati.

Dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, riscaldamento con generatore caldaia ed emissione radiatori in alluminio e raffrescamento con split aria-aria e pdc.

Le pavimentazioni e rivestimenti sono di ceramica; le pavimentazioni del balcone esterno in klinker.

Gli infissi sono del tipo in legno a vetro doppio e chiusura oscurante con tapparelle in pvc.

L'appartamento è dotato di posto auto e piccolo locale deposito (vedere in particolare bene n_2 bene _3 del Lotto 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 08/11/2014	**** Omissis ****	Compravendita e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Luigi	03/07/1984	53007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	28/08/1984	10855	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2014 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	08/11/2014	340691	69470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	25/11/2014	14786	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino
Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a CASSINO il 21/09/2023
Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La prima concessione edilizia inerente l'intero fabbricato è la n 891 del 28/05/1977.

Successiva variante in corso d'opera autorizzata 11/05/1978.

Successiva concessione edilizia per sopraelevazione n_1047/79 rilasciata in data 27/08/1979

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 305,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 610,00

Nelle spese condominiali sono comprese anche quelle relativa al posto auto e locale deposito assegnati al bene n°9 (e piu' precisamente bene n°19 e bene n°12)



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco

DESCRIZIONE

Locale garage situato al piano terra di fabbricato per civile abitazione, situato in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via San'Antuono n_3), nei pressi del centro del Comune di Cervaro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Per l'immobile in oggetto la documentazione ipocatastale allegata non copre in maniera esaustiva il ventennio di provenienza.

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)

CONFINI

L'immobile confina con fabbricato alla particella 73 al Fg 13, terreno al fg 13 particella 64, area urbana al fg 13 particella 1223 (di proprietà dell'esecutato ed oggetto anch'essa di esecuzione immobiliare), corte al fg 13



particella 74 (su quest'ultima vedere paragrafo precisazioni) e strada comunale via Bernardo de Marco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2009 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 48 mq Rendita € 43,90 Piano t
Dal 09/06/2011 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 48 mq Rendita € 43,90 Piano t
Dal 09/06/2011 al 28/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 48 mq Rendita € 43,90 Piano t
Dal 28/06/2016 al 29/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 72, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 34 Superficie catastale 48 mq Rendita € 43,90 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	72	1		C2	6	34	48 mq	43,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri.

PARTI COMUNI

Le strutture portanti sono parti comuni con il subalterno n_9 "fabbricato civile"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile a destinazione d'uso rimessa è situato al piano terra di edificio realizzato in struttura portante di muratura a triplice elevazione.

Dotato di impianto elettrico.

Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, mentre le pareti e soffitte sono intonacate con sbruffatura di calce.

L'ingresso è protetto da porta basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato attualmente dal debitore, Sig.r **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2009 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro CASSINO	06/05/2009	22	69
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO FROSINONE	17/07/2009	13874	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	09/06/2011	72986	22368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO FROSINONE	07/07/2011	10010	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 al 28/06/2016	**** Omissis ****	atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA Giacinto	09/06/2011	72986	22368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio Frosinone	07/07/2011	10012	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2016 al 28/12/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LABATE ROBERTO	28/06/2016	345518	73385



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia territorio Frosinone	19/07/2016	8922	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Cassino il 18/05/2022
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 862
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.709,53
Rogante: Tribunale Cassino
Data: 17/01/2022
N° repertorio: 72

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a CASSINO il 21/09/2023
Reg. gen. 17963 - Reg. part. 13594
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato prima del 1967.

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio seguito per la formazione dei lotti ha tenuto conto di diversi fattori quali: dislocazione e tipologia di immobili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4
Appartamento per civile abitazione situato al quarto piano di edificio plurifamiliare (palazzina G) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato tra Via Arigni e Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, due camere da letto, tre balconi esterni. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 34, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 179.718,00

Il Metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato (Valore unitario) dell'immobile è quello "sintetico comparativo", procedimento questo che consiste nell'utilizzare come parametri di calcolo per la determinazione del valore medio unitario del bene il paragone con altri beni della zona aventi le stesse caratteristiche.

Il valore medio ottenuto viene poi regolato da opportuni coefficienti di differenziazione, ovvero:

-Coefficiente Di Costruzione "Cc" che tiene conto di: età costruzione immobile, taglio e commerciabilità del bene, funzionalità, tipologia strutturale immobile, esposizione, coeff. di piano, disponibilità di parcheggi, etc.

-Coefficiente Di Finitura "Cf" che tiene invece conto dello stato qualitativo delle finiture, servizi igienici, infissi, qualità pavimenti, distribuzione ambienti, livello di manutenzione, presenza di tutti gli impianti ed efficienza energetica del bene.

Per il valore base dell'immobile campione si assume il Valore medio di 1372,50 €/mq di superficie convenzionale (valore ricompreso tra i prezzi per immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE dell'agenzia del territorio anno 2023 primo semestre. Zona B1 del Comune di CASSINO e quelli di "Cc"=0,90 ed "Cf"=1.26.

Valore UNITARIO = $1372,50 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,26 = 1.556,13 \text{ €/mq}$. Per arrotondamento si utilizza il valore di 1.556 Euro/mq.

COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA da detrarre al valore del bene:

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima DIA n°57/2005.

Le difformità consiste nella fusione e diversa distribuzione interna.

Gli abusi possono essere sanati con pratica edilizia in S.C.I.A. in sanatoria-accertamento conformità.

Si procede con una stima dei costi per adeguamento degli stessi:

-Sanzione pecuniaria ,ai sensi art19 della L.R 1 del 11/08/2008 pari a circa Euro 1500,00 (con valore di stima delle opere realizzate in difformità < 10.000 Euro). Delibera Giunta Comunale Comune di Cassino N 160/2009.

-Spese tecniche per presentazione pratica edilizia pari a circa Euro 3000,00

- bolli, oneri istruttoria pari a circa Euro 500,00

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE pari ad Euro 5.000,00.



- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t
 Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.160,00
 Per il valore di stima del posto auto coperto è stato considerato il valore max presente sulle quotazione dei borsini immobiliari utilizzati dalle maggiori agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4	115,50 mq	1.556,00 €/mq	€ 179.718,00	100,00%	€ 179.718,00
Bene N° 2 - Posto auto Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t	10,00 mq	416,00 €/mq	€ 4.160,00	100,00%	€ 4.160,00
				Valore di stima:	€ 183.878,00

Valore di stima: € 183.878,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	498,00	€

Valore finale di stima: € 178.380,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1
 Appartamento per civile abitazione situato al primo piano di edificio plurifamiliare (palazzina H) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato IN Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servigi igienici, ripostigli, camere da letto, camera studio, salone, grande balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 287.742,00
 Il Metodo di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato (Valore unitario) dell'immobile è quello "sintetico comparativo", procedimento questo che consiste nell'utilizzare come parametri di



calcolo per la determinazione del valore medio unitario del bene il paragone con altri beni della zona aventi le stesse caratteristiche.

-Coefficiente Di Costruzione "Cc" che tiene conto di: età costruzione immobile, taglio e commerciabilità del bene, funzionalità, tipologia strutturale immobile, esposizione, coeff. di piano, disponibilità di parcheggi,etc.

-Coefficiente Di Finitura "Cf" che tiene invece conto dello stato qualitativo delle finiture, servizi igienici, infissi, qualità pavimenti, distribuzione ambienti, livello di manutenzione, presenza di tutti gli impianti ed efficienza energetica del bene.

Per il valore base dell'immobile campione si assume il Valore medio di 1372,50 €/mq di superficie convenzionale (valore ricompreso tra i prezzi per immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE dell'agenzia del territorio anno 2023 primo semestre. Zona B1 del Comune di CASSINO e quelli di "Cc"=0,73 ed "Cf"=0.92.

Valore UNITARIO = 1372,50 €/mq x 0,86 x 0,92 = 1.091,69 €/mq . Per arrotondamento si utilizza il valore di 1.092 Euro/mq.

COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA da detrarre al valore del bene:

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima DIA n°57/2005.

Le difformità consiste nella fusione e diversa distribuzione interna.

Gli abusi possono essere sanati con pratica edilizia in S.C.I.A. in sanatoria-accertamento conformità.

Si procede con una stima dei costi per adeguamento degli stessi:

-Sanzione pecuniaria ,ai sensi art19 della L.R 1 del 11/08/2008 pari a circa Euro 2500,00 (con valore di stima delle opere realizzate in difformità compreso tra 10.000 e 20.000 Euro). Delibera Giunta Comunale Comune di Cassino N 160/2009.

-Spese tecniche per presentazione pratica edilizia pari a circa Euro 3000,00

- bolli, oneri istruttoria pari a circa Euro 500,00

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE pari ad Euro 6.000,00.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.992,00
Per il valore di stima del posto auto coperto è stato considerato il valore max presente sulle quotazione dei borsini immobiliari utilizzati dalle maggiori agenzie immobiliari della zona.
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.408,00
Per il valore di stima del posto auto coperto è stato considerato il valore max presente sulle quotazione dei borsini immobiliari utilizzati dalle maggiori agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	263,50 mq	1.092,00 €/mq	€ 287.742,00	100,00%	€ 287.742,00



Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1					
Bene N° 4 - Posto auto Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	12,00 mq	416,00 €/mq	€ 4.992,00	100,00%	€ 4.992,00
Bene N° 5 - Posto auto Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T	13,00 mq	416,00 €/mq	€ 5.408,00	100,00%	€ 5.408,00
Valore di stima:					€ 298.142,00

Valore di stima: € 298.142,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Spese condominiali insolute	1570,00	€

Valore finale di stima: € 290.572,00

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
 Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco. L'immobile è costituito: al piano terra (accessibile da corte esterna) da locali cantina, rimessa e servizio igienico; al piano primo da soggiorno cucina, salone, servizi igienico e ripostiglio; al piano secondo sottotetto tre camere da letto, ripostiglio, e locale servizio igienico. I vari piani sono serviti da scala interna. L'accesso all'immobile avviene da un cortile esterno recintato. Il fabbricato è situato in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.956,82
 Il Metodo di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato (Valore unitario) dell'immobile è quello "sintetico comparativo", procedimento questo che consiste nell'utilizzare come parametri di calcolo per la determinazione del valore medio unitario del bene il paragone con altri beni della zona aventi le stesse caratteristiche.
 Il valore medio ottenuto viene poi regolato da opportuni coefficienti di differenziazione, ovvero:
 -Coefficiente Di Costruzione "Cc" che tiene conto di: età costruzione immobile, taglio e commerciabilità del bene, funzionalità, tipologia strutturale immobile, esposizione, coeff. di piano, disponibilità di parcheggi, etc.
 -Coefficiente Di Finitura "Cf" che tiene invece conto dello stato qualitativo delle finiture, servizi igienici, infissi, qualità pavimenti, distribuzione ambienti, livello di manutenzione, presenza di tutti gli impianti ed efficienza energetica del bene.
 Per il valore base dell'immobile campione si assume il Valore medio di 712.50 €/mq di superficie



convenzionale (valore ricompreso tra i prezzi per immobili, con stato di conservativo normale/ottimo, a destinazione d'uso RESIDENZIALE dell'agenzia del territorio anno 2023 primo semestre. Zona B1 del Comune di CERVARO e quelli di "Cc"=0,81 ed "Cf"=1.06.

Valore UNITARIO = 712,50 €/mq x 0,81 x 1,06 = 613,74 €/mq . Per arrotondamento si utilizza il valore di 614 Euro/mq.

COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA da detrarre al valore del bene:

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima SCIA n°6940/2014.

Le difformità consiste nella diversa distribuzione interna DEI LOCALI AL PIANO PRIMO. Risulta inoltre realizzata senza titolo edilizio una tettoia a copertura della scala di accesso (per quest'ultima si stimano i costi di rimozione)

Gli abusi possono essere sanati con pratica edilizia in S.C.I.A. in sanatoria-accertamento conformità.

Si procede con una stima dei costi per adeguamento degli stessi:

-Sanzione pecuniaria, ai sensi art19 della L.R 15 del 11/08/2008 pari a circa Euro 1500,00 (VISTA LA MODESTA ENTITÀ DELL'ABUSO).

- Spese tecniche per presentazione pratica edilizia pari a circa Euro 3000,00

- bolli, oneri istruttoria pari a circa Euro 500,00

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE pari ad Euro 4.000,00.

Inoltre vanno aggiunti i costi di demolizione e smaltimento tettoia in legno su scala esterna: Euro 2.500,00

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16

Area cortilizia pavimentata a servizio di fabbricato per civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via Sant'Antuono SNC). L'area risulta recintata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1223, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 800,00

Per il valore dell'area si è considerato il valore medio della zona per terreni edificabili in zona B del Comune di Cervaro, che si aggira in media sui 40 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16	255,63 mq	614,00 €/mq	€ 156.956,82	100,00%	€ 156.956,82
Bene N° 7 - Area urbana Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16	20,00 mq	40,00 €/mq	€ 800,00	100,00%	€ 800,00
				Valore di stima:	€ 157.756,82



Valore di stima: € 157.756,82

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri di demolizione	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (infiltrazioni acqua copertura)	7000,00	€

Valore finale di stima: € 143.256,82

LOTTO 4

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3
Appartamento per civile abitazione situato al primo terzo di edificio plurifamiliare. Esso è ubicato tra Via Giacomo Leopardi n_17 e Via Trivio. L'appartamento è composto da zona ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, doppio servizio igienico, 3 camere da letto ed ampio balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.000,00
Il Metodo di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato (Valore unitario) dell'immobile è quello "sintetico comparativo", procedimento questo che consiste nell'utilizzare come parametri di calcolo per la determinazione del valore medio unitario del bene il paragone con altri beni della zona aventi le stesse caratteristiche.
Il valore medio ottenuto viene poi regolato da opportuni coefficienti di differenziazione, ovvero:
-Coefficiente Di Costruzione "Cc" che tiene conto di: età costruzione immobile, taglio e commerciabilità del bene, funzionalità, tipologia strutturale immobile, esposizione, coeff. di piano, disponibilità di parcheggi,etc.
-Coefficiente Di Finitura "Cf" che tiene invece conto dello stato qualitativo delle finiture, servizi igienici, infissi, qualità pavimenti, distribuzione ambienti, livello di manutenzione, presenza di tutti gli impianti ed efficienza energetica del bene.
Per il valore base dell'immobile campione si assume il Valore medio di 712.50 €/mq di superficie convenzionale (valore ricompreso tra i prezzi per immobili, con stato di conservativo normale/ottimo, a destinazione d'uso RESIDENZIALE dell'agenzia del territorio anno 2023 primo semestre. Zona B1 del Comune di CERVARO e quelli di "Cc"=0,85 ed "Cf"=1.16.
Valore UNITARIO = 715,50 €/mq x 0,85 x 1,16 = 699,37 €/mq . Per arrotondamento si utilizza il valore di 700 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento	120,00 mq	700,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00



Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3					
				Valore di stima:	€ 84.000,00

Valore di stima: € 90.625,00

Valore finale di stima: € 90.625,00

LOTTO 5

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco
 Locale garage situato al piano terra di fabbricato per civile abitazione, situato in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via San'Antuono n_3), nei pressi del centro del Comune di Cervaro.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.520,00
 Il Metodo di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato (Valore unitario) dell'immobile è quello "sintetico comparativo", procedimento questo che consiste nell'utilizzare come parametri di calcolo per la determinazione del valore medio unitario del bene il paragone con altri beni della zona aventi le stesse caratteristiche.

Per il valore base dell'immobile campione si assume, visto lo stato conservativo, il Valore medio di 365 €/mq di superficie convenzionale (valore ricompreso tra i prezzi per immobili, a destinazione d'uso Box dell'agenzia del territorio anno 2023 primo semestre. Zona B1 del Comune di CERVARO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco	48,00 mq	365,00 €/mq	€ 17.520,00	100,00%	€ 17.520,00
				Valore di stima:	€ 17.520,00

Valore di stima: € 17.520,00

Valore finale di stima: € 17.520,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riassumono le riserve e particolarità già segnalate in perizia. In particolare riferimento al :



- BENE 1 (LOTTO N° 1). Irregolarità edilizie da sanare

- BENE 2 (LOTTO N° 1). Il posto auto oggetto di pignoramento (Fg.86 Part.678 sub 3 ed intestato al sig.**** Omissis ****) è individuato con il numero 30G delle planimetrie catastali.

Con atto di compravendita Notaio **** Omissis **** Rep.77246, del 30/04/2004 (tra i sig.ri **** Omissis **** e l'esecutato **** Omissis ****) INVECE viene erroneamente indicato, Il posto 28G delle planimetrie catastali.

Invero il posto auto numero 28G delle planimetrie catastali corrisponde al FG.86 Part.678 Sub 1 ed ha come intestatari i Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****.

Ad oggi l'esecutato Sig. **** Omissis **** occupa il posto auto 28g e NON il 30G

- BENE n°3 (LOTTO n°2). Irregolarità edilizie da sanare

- BENE n°6 (LOTTO n°3). Irregolarità edilizie da sanare; inoltre all'immobile oggetto di pignoramento, appartiene anche la corte distinta in catasto come area urbana alla particella 72 e consiste in circa 16 mq.

- BENE n°9 (LOTTO N°4): L'ascensore presente nella tromba delle scale condominiali è di proprietà ed uso esclusivo solo di alcuni condomini. NON dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

- BENE n°8 (LOTTO N°5): la relazione notarile allegata non copre in maniera esaustiva la provenienza ventennale dell'immobile

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 27/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Soccodato Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Individuazione immobili Google Maps (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratti mappa (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetrie (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 23/01/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA versione PRIVACY (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluogo (Aggiornamento al 22/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4
Appartamento per civile abitazione situato al quarto piano di edificio plurifamiliare (palazzina G) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato tra Via Arigni e Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, due camere da letto, tre balconi esterni. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 34, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t
Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 178.380,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1
Appartamento per civile abitazione situato al primo piano di edificio plurifamiliare (palazzina H) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato IN Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, ripostigli, camere da letto, camera studio, salone, grande balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T
Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cassino.

Prezzo base d'asta: € 290.572,00



LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco. L'immobile è costituito: al piano terra (accessibile da corte esterna) da locali cantina, rimessa e servizio igienico; al piano primo da soggiorno cucina, salone, servizi igienico e ripostiglio; al piano secondo sottotetto tre camere da letto, ripostiglio, e locale servizio igienico. I vari piani sono serviti da scala interna. L'accesso all'immobile avviene da un cortile esterno recintato. Il fabbricato è situato in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16
Area cortilizia pavimentata a servizio di fabbricato per civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via Sant'Antuono SNC). L'area risulta recintata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1223, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro

Prezzo base d'asta: € 143.256,82

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3
Appartamento per civile abitazione situato al primo terzo di edificio plurifamiliare. Esso è ubicato tra Via Giacomo Leopardi n_17 e Via Trivio. L'appartamento è composto da zona ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, doppio servizio igienico, 3 camere da letto ed ampio balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 32, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 90.625,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco
Locale garage situato al piano terra di fabbricato per civile abitazione, situato in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via San'Antuono n_3), nei pressi del centro del Comune di Cervaro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea B1 del piano regolatore del Comune di Cervaro

Prezzo base d'asta: € 17.520,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.380,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio G, scala G, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 34, Categoria A2	Superficie	115,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato al quarto piano di edificio plurifamiliare (palazzina G) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato tra Via Arigni e Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servigi igienici, due camere da letto, tre balconi esterni. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato attualmente dal debitore insieme al proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Parini n_33, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.572,00

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Parini n_33, edificio H, scala H, interno 3-4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	263,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono nel suo complesso discrete. In cattivo stato manutentivo invece sono le pavimentazioni, sia interne (molte danneggiate oppure scheggiate), sia quelle esterne del balcone lato strada.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato al primo piano di edificio plurifamiliare (palazzina H) facente parte di un piu' ampio complesso residenziale con corte e parcheggi interni recintati. Esso è ubicato IN Via Parini. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno cucina, doppi servizi igienici, ripostigli, camere da letto, camera studio, salone, grande balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cassino, a pochi passi da parchi, stazione ferroviaria, etc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Posto auto

Ubicazione:	Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 5 - Posto auto

Ubicazione:	Cassino (FR) - Via G. Parini n_33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 677, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	La superficie pavimentata in battuto di cemento risulta in discrete condizioni di manutenzione.		



Descrizione:	Posto auto scoperto esclusivo all'interno di cortile recintato
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato attualmente da uno dei debitori, Sig.ra **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.256,82

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	255,63 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono nel suo complesso discrete. In cattivo stato manutentivo sono le superfici prospettiche esterne. Si rilevano inoltre zone di umidità interne su alcuni muri ed infiltrazioni d'acqua dal lucernario in copertura. Risulterebbero inoltre infiltrazioni che l'immobile pignorato genera su fabbricato a confine (l'immobile al Fg 13, particella 73).		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione a duplice elevazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco. L'immobile è costituito: al piano terra (accessibile da corte esterna) da locali cantina, rimessa e servizio igienico; al piano primo da soggiorno cucina, salone, servizi igienico e ripostiglio; al piano secondo sottotetto tre camere da letto, ripostiglio, e locale servizio igienico. I vari piani sono serviti da scala interna. L'accesso all'immobile avviene da un cortile esterno recintato. Il fabbricato è situato in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato attualmente dal debitore, Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco n_16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1223, Categoria F1	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'area esterna pavimentata sono nel suo complesso discrete.		
Descrizione:	Area cortilizia pavimentata a servizio di fabbricato per civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Cervaro, in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via Sant'Antuono SNC). L'area risulta recintata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato attualmente dal debitore, Sig.r **** Omissis ****.
------------------------------	---

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.625,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via G. Leopardi, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 124, Sub. 32, Categoria A2	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione situato al primo terzo di edificio plurifamiliare. Esso è ubicato tra Via Giacomo Leopardi n_17 e Via Trivio. L'appartamento è composto da zona ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, doppio servizio igienico, 3 camere da letto ed ampio balcone esterno. L'unità immobiliare è situata in posizione centrale del Comune di Cervaro, a pochi passi dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.520,00

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Bernardo De Marco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 72, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri.		
Descrizione:	Locale garage situato al piano terra di fabbricato per civile abitazione, situato in Via Bernardo de Marco (catastalmente Via San'Antuono n_3), nei pressi del centro del Comune di Cervaro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato attualmente dal debitore, Sig.r **** Omissis ****.		

