

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atrei Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	11
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....	24





INCARICO

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Geom. Atrei Manuela, con studio in Via Piternis, 41 - 03044 - Cervaro (FR), email manuatrei@libero.it, PEC manuela.atrei@geopec.it, Tel. 0776 367381, Fax 0776 367381, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 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 Pastena (FR) - via San Giovanni (Coord. Geografiche: 41.470282, 13.490044)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne.

La scala esterna è in calcestruzzo.

Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura.

I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione.

L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze.

Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini.

La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo.

Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne.

La scala esterna è in calcestruzzo.

Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura.

I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione.

L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze.

Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini.

La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo.

Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

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 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

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 PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile, costituito da fabbricato diviso in due sub. con annessa corte esclusiva, confina con strada pubblica, mappale 23, mappale 28 su due lati, salvo altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile, costituito da fabbricato diviso in due sub. con annessa corte esclusiva, confina con strada pubblica, mappale 23, mappale 28 su due lati, salvo altri



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	75,00 mq	88,00 mq	0,33	29,04 mq	2,85 m	2
Totale superficie convenzionale:				122,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,79 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne.

La scala esterna è in calcestruzzo.

Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura.

I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione.

L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze.

Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini.

La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo.

Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Cantina	15,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,00 m	T
Locale di deposito	73,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne.

La scala esterna è in calcestruzzo.

Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura.

I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione.

L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze.

Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini.

La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo.

Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1980 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 24 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.21 Reddito dominicale € 1,08



		Reddito agrario € 0,51
Dal 03/04/1992 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 24, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 309,87 Piano 1-2
Dal 03/04/1992 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 24, Sub. 2 Categoria C6 Cl.15, Cons. 84 Superficie catastale 128 mq Rendita € 169,19 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1980 al 03/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 24 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.21 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,51
Dal 03/04/1992 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 24, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 309,87 Piano 1-2
Dal 03/04/1992 al 05/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 24, Sub. 2 Categoria C6 Cl.15, Cons. 84 Superficie catastale 128 mq Rendita € 169,19 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	24	2		C6	15	84	96 mq	169,19 €	t	
	20	24	3		A2	6	5	128 mq	309,87 €	1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza in quanto sulle planimetrie non è riportata la scala esterna che permette l'accesso al piano secondo che va riportato come unità autonoma, sia perchè in realtà non è collegata con il piano 1 sia perchè risulta essere in corso di costruzione e quindi da censire con categoria F3.

Le variazioni hanno un costo di circa € 4.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	24	2		C6	15	84	96 mq	169,19 €	t	
	20	24	3		A2	6	5	128 mq	309,87 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza in quanto sulle planimetrie non è riportata la scala esterna che permette l'accesso al piano secondo che va riportato come unità autonoma, sia perchè in realtà non è collegata con il piano 1 sia perchè risulta essere in corso di costruzione e quindi da censire con categoria F3.

Le variazioni hanno un costo di circa € 4.000,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile versa in uno stato di abbandono, è stato anche oggetto di atti di vandalismo e risulta in un cattivo stato di conservazione, anche l'area circostante destinata a corte risulta invasa dalla vegetazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile versa in uno stato di abbandono, è stato anche oggetto di atti di vandalismo e risulta in un cattivo stato di conservazione, anche l'area circostante destinata a corte risulta invasa dalla vegetazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

La parte comune, identificata con il sub.1 è destinata a corte e, tranne una parte prospiciente l'ingresso dei locali garages, funge da ingresso per le unità poste ai piani primo e secondo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

La parte comune, identificata con il sub.1 è destinata a corte e, tranne una parte prospiciente l'ingresso dei locali garages, funge da ingresso per le unità poste ai piani primo e secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Nulla da dichiarare



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile è stato edificato con struttura in c.a. e tamponato in blocchetti in muratura, la copertura è a tetto ed i solai sono in laterocemento. Lo stabile è esposto a sud ed è libero su tutti e 4 i lati. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate, le pareti interne del piano terra risultano intonacate, quelle del piano primo sono parte tinteggiate e parte rivestite con carta da parati, il bagno è rivestito con le piastrelle. La pavimentazione è in piastrelle, gli infissi esterni sono in legno e malamente mantenuti, le porte interne in legno tamburato. Le scale esterne sono in cls, mentre il balcone risulta piastrellato. Gli impianti sono presenti ma inutilizzabili, oltre che per lo stato di abbandono anche per la vetustà degli stessi. L'area circostante è destinata a corte e, opportunamente ripulita, può essere utilizzata comune posto auto esterno, l'area comune è destinata a giardino. Il piano secondo risulta in corso di costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile è stato edificato con struttura in c.a. e tamponato in blocchetti in muratura, la copertura è a tetto ed i solai sono in laterocemento. Lo stabile è esposto a sud ed è libero su tutti e 4 i lati. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate, le pareti interne del piano terra risultano intonacate, quelle del piano primo sono parte tinteggiate e parte rivestite con carta da parati, il bagno è rivestito con le piastrelle. La pavimentazione è in piastrelle, gli infissi esterni sono in legno e malamente mantenuti, le porte interne in legno tamburato. Le scale esterne sono in cls, mentre il balcone risulta piastrellato. Gli impianti sono presenti ma inutilizzabili, oltre che per lo stato di abbandono anche per la vetustà degli stessi. L'area circostante è destinata a corte e, opportunamente ripulita, può essere utilizzata comune posto auto esterno, l'area comune è destinata a giardino. Il piano secondo risulta in corso di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero e tenuto in custodia dal curatore dell'eredità giacente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero e tenuto in custodia dal curatore dell'eredità giacente

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1980 al 05/05/2024	**** Omissis ****	RETTIFICA ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mattia Marini	19/05/1992	29128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/05/1992	9379	8034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1980 al 05/05/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mattia Marini	07/02/1980	29128	2601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/02/1980	2601	2321
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1980 al 05/05/2024	**** Omissis ****	RETTIFICA ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mattia Marini	19/05/1992	29128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		FROSINONE	19/05/1992	9379	8034
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1980 al 05/05/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mattia Marini	07/02/1980	29128	2601
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/02/1980	2601	2321
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a FROSINONE il 19/05/1992
 Reg. gen. 9380 - Reg. part. 953
 Quota: 1/1
 Importo: € 77.468,53
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 25.822,84



Percentuale interessi: 13,90 %
Rogante: notaio Perna Umberto
Data: 15/05/1992
N° repertorio: 4119

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 28/06/2002
Reg. gen. 11459 - Reg. part. 2026
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 39.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: notaio Labate Roberto
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 238149

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 19/05/1992
Reg. gen. 9380 - Reg. part. 953
Quota: 1/1
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.822,84
Percentuale interessi: 13,90 %
Rogante: notaio Perna Umberto
Data: 15/05/1992
N° repertorio: 4119
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 28/06/2002
Reg. gen. 11459 - Reg. part. 2026
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: notaio Labate Roberto
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 238149



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo.

Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

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 PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PASTENA (FR) - VIA SAN GIOVANNI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da dichiarare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



L'immobile catastalmente risulta già diviso in due subalterni,
il piano terra corrispondente al piano terra con accesso indipendente direttamente dalla strada e destinato a Cantina/Garage identificato con il sub.2;
il piano primo, destinato ad abitazione, con annesso piano secondo indicato catastalmente come sottotetto è identificato con il sub.3.

Di fatto l'unità immobiliare posta al piano secondo è dotata di scala esterna che ne rende autonomo l'accesso e la fruibilità.

Tutte e due le unità immobiliari hanno diritto alla corte comune individuata con il sub.1.

Lo stabile presenta delle piccole difformità urbanistiche, sanabili con il condono edilizio non definito e delle imprecisioni sulle schede catastali che non si è ritenuto opportuno modificare data la modesta entità delle stesse, tuttavia, nella stima delle porzioni immobiliari, se ne defalca l'importo necessario alla rettifica di quanto sopra esposto.

Non è necessaria la divisione in lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.395,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dell'importo da versare al Comune per la definizione della pratica di Condono e della pratica tecnica, che, unitamente alla variazione catastale meglio specificata in apposito capitolo, ammontano ad € 20.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia



n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 27.540,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dell'importo da versare al Comune per la definizione della pratica di Condono e della pratica tecnica, che, unitamente alla variazione catastale meglio specificata in apposito capitolo, ammontano ad € 20.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pastena (FR) - via San Giovanni	122,79 mq	500,00 €/mq	€ 61.395,00	100,00%	€ 61.395,00
Bene N° 2 - Garage Pastena (FR) - via San Giovanni	91,80 mq	300,00 €/mq	€ 27.540,00	100,00%	€ 27.540,00
Valore di stima:					€ 88.935,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve da segnalare



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

Cervaro, li 06/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Atrei Manuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'immissione (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Conformità Urbanistica (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato e Wegis (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato con indicate le superfici (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto Topgeometri (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato Difformità (Aggiornamento al 05/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pastena (FR) - via San Giovanni

Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su



due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pastena (FR) - via San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	122,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato di abbandono, è stato anche oggetto di atti di vandalismo e risulta in un cattivo stato di conservazione, anche l'area circostante destinata a corte risulta invasa dalla vegetazione		
Descrizione:	<p>Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pastena (FR) - via San Giovanni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 24, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	91,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato di abbandono, è stato anche oggetto di atti di vandalismo e risulta in un cattivo stato di conservazione, anche l'area circostante destinata a corte risulta invasa dalla vegetazione		



Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un unico immobile edificato in forza di concessione edilizia n.36-3 del 1977 e successiva concessione edilizia n. 23/22 Pratica Edilizia n. 111/89 che ha riguardato la costruzione di una scala esterna dalla quale è possibile accedere al piano secondo. Lo stabile, in realtà, è stato edificato in difformità alle concessioni rilasciate per cui è stata presentata domanda di condono edilizio Protocollo n.4668/86. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato con tamponature in blocchetti di tufo; la copertura è in laterocemento e risulta parzialmente intonacata sulle pareti esterne. La scala esterna è in calcestruzzo. Lo stabile è destinato al piano terra a garage, al piano 1° ad abitazione mentre il piano 2° risulta in corso di costruzione, parzialmente tramezzato e privo di qualunque rifinitura. I locali adibiti a garage risultano essere in buono stato, pavimentati, intonacati e dotati di impianto di illuminazione. L'appartamento al primo piano, seppur completo, versa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione, le finestre sono di tipo ordinario e risalenti agli anni di costruzione, gli infissi esterni in legno ma da sostituire e le porte interne in legno tamburato; l'appartamento è dotato di impianti ma non di utenze. Il piano primo è composto da: ingresso, corridoio, cucina/soggiorno, 3 camere da letto e un bagno, su due lati c'è un balcone che si affaccia sull'area di corte pertinenziale e l'accesso allo stesso avviene a mezzo di una scala esterna di pochi scalini. La corte, identificata con il sub 1, è a servizio dell'intero stabile, tuttavia il piano terra è accessibile direttamente dalla strada, attraversando solo una porzione della stessa, prospiciente le porte del garage medesimo. Il piano secondo, in corso di costruzione, presenta altezza sufficiente da essere destinato a superficie residenziale e l'accennata divisione ne palesa l'intenzione di renderlo tale; esso ha accesso diretto dalla scala esterna accessibile sempre previo passaggio sulla corte comune.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

