
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	12
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	13



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	18
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.684,00	26



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento27

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 3827

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle27



INCARICO

All'udienza del 07/04/2024, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Abitazione di tipo popolare in Via Colle, 38 a Pescosolido (FR) su tre piani S1-T-1 costituita da un fabbricato per civile abitazione in muratura ubicato nel centro storico.

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.

Abitazione di tipo popolare ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle, 38 su tre piani S1-T-1 costituita da un fabbricato per civile abitazione in muratura ubicato nel centro storico con accesso diretto dalla strada comunale, in un contesto collinare ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) così come la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato il bene è priva di servizi e parcheggi.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Colle, 42 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 11.04.2024 risulta ubicato in Via Colle, 38 così come dal certificato di stato di famiglia rilasciato in data 24.04.2024 dal Ministero dell'Interno - Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente e prodotto dal Custode.

L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal C.T.U. e allegate alla presente.

Per quanto riguarda il bene, non avendo reperito alcun progetto del bene dal Comune di Pescosolido, nulla si può riferire in merito alla sua conformità urbanistica, ragione per cui, l'aggiudicatario, in futuro, in caso di accertata difformità dal titolo abilitativo, dovrà provvedere a propria cura e spesa alla regolarizzazione delle opere, in caso di impossibilità alla rimozione.

Il bagno a piano terra dell'immobile, non presente sull'attuale planimetria catastale, è ubicato sulla corte della particella 291 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare e che l'aggiudicatario, a propria cura e spese, provvederà a frazionare ed a fondere con la presente particella 304 sub 3 il cui costo è detratto dal valore di stima.



Sulla corte posteriore del fabbricato è presente un ripostiglio in muratura, anch'esso non presente sull'attuale planimetria catastale, realizzato in aderenza al muro di confine con la particella 886 in corso di ristrutturazione con copertura in legno e lamiera grecata coibentata, la parete del muro di confine con funzione di contenimento del terreno retrostante si presenta completamente umida a causa delle infiltrazioni di acque del terreno, le aperture esterne sono prive di infissi, le pareti sono in parte prive di intonaco e quelle intonacate sono con intonaco grezzo, il pavimento è in battuto di cemento, è presente all'interno parte dell'impianto elettrico a vista in quanto non completato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Cantina ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle a piano T in un fabbricato in muratura ad unico livello ubicato nel centro storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Cantina ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle a piano T in un fabbricato in muratura ad unico livello ubicato nel centro storico costituito da un unico vano con corte esterna, in un contesto collinare ed è privo di servizi (acquedotto ed enel), la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato il bene è priva di servizi e parcheggi.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Colle, 42 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 11.04.2024 risulta ubicato in Via Colle senza numerazione così come risulta dallo stato dei luoghi.

L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria catastale redatta dal C.T.U. e allegate alla presente.

Per quanto riguarda il bene, non avendo reperito alcun progetto del bene dal Comune di Pescosolido, nulla si può riferire in merito alla sua conformità urbanistica, ragione per cui, l'aggiudicatario, in futuro, in caso di accertata difformità dal titolo abilitativo, dovrà provvedere a propria cura e spesa alla regolarizzazione delle opere, in caso di impossibilità alla rimozione.

Sulla corte esterna del bene è presente un manufatto in muratura ad unica altezza costituente il bagno del fabbricato in aderenza contraddistinto con la p.lla 304 sub 3 oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare e che l'aggiudicatario, a propria cura e spese, provvederà a frazionare ed a fondere con la citata particella 304 sub 3.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato del Ministero dell'Interno - Anagrafico di Stato Civile rilasciato in data 24.04.2024 e prodotto dal Custode "Risulta di stato libero".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato del Ministero dell'Interno - Anagrafico di Stato Civile rilasciato in data 24.04.2024 e prodotto dal Custode "Risulta di stato libero".

CONFINI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Il fabbricato civile confina ad ovest con la strada comunale, ad est con con le p.lla 305 e 685, a sud con la p.lla 308, a nord 291, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

La cantina confina ad ovest con la strada comunale, ad est con con le p.lle 304, 685 e 1625, a sud con le p.lle 304 e 685, a nord 290, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,69 mq	67,38 mq	1	67,38 mq	2,47 m	T
Abitazione	25,59 mq	41,66 mq	1	41,66 mq	2,85 m	Primo
Cantina	12,42 mq	22,91 mq	0,20	4,58 mq	2,45 m	S1
Balcone scoperto	4,36 mq	4,36 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	Terra
Corte	149,00 mq	149,00 mq	0,18	26,82 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio esterno	5,10 mq	7,20 mq	0,20	1,44 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bagno a piano terra dell'immobile la cui superficie è compresa nelle superfici dell'abitazione, non presente sull'attuale planimetria catastale, è ubicato sulla corte della particella 291 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare e che l'aggiudicatario, a propria cura e spese, provvederà a frazionare ed a fondere con la presente particella 304 sub 3 il cui costo è detratto dal valore di stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,48 mq	26,47 mq	0,20	5,29 mq	4,65 m	T
Corte	34,00 mq	34,00 mq	0,18	6,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,41 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,41 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291-304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,15 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 28/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 - 304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 83,92 Piano S1-T-1
Dal 28/05/1994 al 26/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 - 304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 83,92 Piano S1-T-1
Dal 21/03/2006 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 tot escl. aree scop. 111 mq Rendita € 100,71 Piano S1-T-1
Dal 20/04/2006 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 tot escl. aree scop. 111 mq Rendita € 100,71 Piano S1-T-1
Dal 26/04/2012 al 26/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 100,71 Piano S1-T-1
Dal 26/04/2012 al 26/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 100,71



		Piano S1-T-1
Dal 26/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 100,71 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 tot escl. aree scop. 111 mq Rendita € 100,71 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La cronistoria catastale non è correttamente coerente con gli effettivi passaggi del bene in quanto delle volture catastali sono state inserite senza riferirle all'epoca esatta degli eventi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291-304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,15 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 28/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 - 304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 83,92 Piano S1-T-1
Dal 28/05/1994 al 26/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 - 304, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 83,92 Piano S1-T-1
Dal 21/03/2006 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 Categoria F2 Piano T-1
Dal 20/04/2006 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 17, Part. 291 Categoria F2 Piano T-1
Dal 26/04/2012 al 26/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 Categoria F2 Piano T-1
Dal 26/04/2012 al 26/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 291 Categoria F2



		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 304, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 tot escl. aree scop. 111 mq Rendita € 100,71 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La cronistoria catastale non è correttamente coerente con gli effettivi passaggi del bene in quanto delle volture catastali sono state inserite senza riferirle all'epoca esatta degli eventi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	304	3		A4	3	6,5 vani	Tot. 124mq; Tot. Escl. aree scop. 111 mq	100,71 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce graficamente dallo stato di fatto per una rilevante rappresentazione grafica costituita dalla presenza di un bagno a piano terra ubicato sull'altra particella del debitore contraddistinta con il numero 291 oggetto di esecuzione. Elemento questo che incide sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui a seguito di istanza al Giudice, lo stesso ha disposto l'espletamento delle variazioni catastali in capo all'aggiudicatario i cui costi delle citate attività vengono detratti dalla presente stima.
Inoltre all'esame della planimetria catastale in atti si rileva che l'unità in oggetto è dotata di una corte pertinenziale attualmente censita in Catasto con la p.lla 305 intestata al debitore come Seminativo di Classe 2 non collegata all'abitazione, per cui ai fini della vendita si ritiene opportuno un aggiornamento catastale per unire detta corte con il fabbricato il cui costo è ricompreso nelle citate attività da detrarre dalla presente stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	291			F2					T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Stante la mancanza della planimetria catastale e lo stato di fatto in cui risulta il fabbricato utilizzabile in quanto presenti gli elementi di finitura (copertura e infissi esterni) elementi questi che incidono sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui a seguito di istanza al Giudice, lo stesso ha disposto l'espletamento delle variazioni catastali in capo all'aggiudicatario i cui costi delle citate attività vengono detratti dal valore di stima del bene n. 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Accessibilità del bene: sussistono problemi di accessibilità al bene.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Colle, 42 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 11.04.2024 risulta ubicato in Via Colle, 38 così come dal certificato di stato di famiglia rilasciato in data 24.04.2024 dal Ministero dell'Interno - Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente e prodotto dal Custode.

Il bagno a piano terra dell'immobile, non presente sull'attuale planimetria catastale, è ubicato sulla corte della particella 291 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare e che l'aggiudicatario, a propria cura e spese, provvederà a frazionare ed a fondere con la presente particella 304 sub 3 il cui costo è detratto dal valore di stima.

Inoltre all'esame della planimetria catastale in atti si rileva che l'unità in oggetto è dotata di una corte pertinenziale attualmente censita in Catasto con la p.lla 305 intestata al debitore come Seminativo di Classe 2 non collegata all'abitazione, per cui ai fini della vendita si ritiene opportuno un aggiornamento catastale per unire detta corte con il fabbricato il cui costo è ricompreso nelle citate attività da detrarre dalla presente stima.

Stante la mancanza di titoli abilitativi che attestino la legittimità o meno dell'abitazione e la difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale costituita dalla presenza di un bagno a piano terra ubicato sull'altra particella del debitore contraddistinta con il numero 291 oggetto di esecuzione, elemento questo che incide sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui a seguito di istanza al Giudice, lo stesso ha disposto l'espletamento delle variazioni catastali in capo all'aggiudicatario i cui costi delle citate attività vengono detratti dalla presente stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Accessibilità del bene: non sussistono problemi di accessibilità al bene.

Sulla corte esterna del bene è presente un manufatto in muratura ad unica altezza costituente il bagno del fabbricato in aderenza contraddistinto con la p.lla 304 sub 3 oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare e che



l'aggiudicatario, a propria cura e spese, provvederà a frazionare ed a fondere con la citata particella 304 sub 3 il cui costo è detratto dal valore di stima.

Stante la mancanza di titoli abilitativi e della planimetria catastale che attestino la legittimità o meno del bene, la difformità costituita dalla presenza di un manufatto in muratura ad unica altezza costituente il bagno del fabbricato in aderenza contraddistinto con la p.lla 304 sub 3 oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare, elemento questo che incide sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui a seguito di istanza al Giudice, lo stesso ha disposto l'espletamento delle variazioni catastali in capo all'aggiudicatario costituite dal frazionamento e fusione con la citata particella 304 sub 3 i cui costi delle citate attività vengono detratti dal valore di stima del bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Non risultano patti di alcuna natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Il tutto ben visibile nell'allegato rilievo fotografico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

L'immobile si presenta in cattivo stato conservativo. Il tutto ben visibile nell'allegato rilievo fotografico.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

L'immobile pignorato risulta non essere inserito o costituire un contesto condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

L'immobile pignorato risulta non essere inserito o costituire un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38



Dal certificato del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Pescosolido datato 03.06.2024 non risulta l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Dal certificato del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Pescosolido datato 03.06.2024 non risulta l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

L'abitazione a piano terra e primo e la cantina a piano primo sottostrada sono ubicati in un fabbricato con destinazione residenziale costituito da due piani fuori terra ed un piano primo sottostrada, ha copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in muratura, i solai sono in parte a soletta piena su travi in ferro, tavelloni e travi di ferro ed in latero cemento. L'esposizione del fabbricato è nord, est e ovest, esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, le pareti esterne sono intonacate allo stato grezzo. Le rifiniture interne dell'appartamento a piano terra e primo oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaci interni del tipo liscio, la scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è in muratura rivestita in marmo, i tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8 in foglio intonacato in ambo i lati, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina è costituito da tubazioni in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in cattivo stato di manutenzione alimentato da una caldaia a gas posta all'esterno del piano primo sottostrada non funzionante e priva di alimentazione, l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellets e di un termoconvettore a gas posti a piano terra all'interno del soggiorno ed a piano primo da termoconvettori a gas in ogni singola stanza posti sotto finestra; le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione con battiscopa anch'essi in ceramica, così come i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in cattivo condizioni d'uso, gli infissi interni sono in legno tamburato, il portone in alluminio anodizzato e pannelli di chiusura in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bronzo protetti esternamente da persiane anch'esse in alluminio anodizzato dello stesso colore. L'esposizione del bene è nord, est, e ovest e l'altezza del piano terra è di ml 2.40 per due ambienti e di ml 2.60 della cucina, l'altezza a piano primo è di 2.85 ml. Le rifiniture interne della cantina a piano primo sottostrada oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaco allo stato grezzo privo di rifiniture, pavimento in parte in battuto di cemento, infissi esterni in ferro. L'esposizione del locale è est e l'altezza media è di ml 2.45. La corte esterna è adibita a giardino in stato di abbandono, è presente su di essa un piccolo manufatto in muratura con copertura in lamiera in corso di ristrutturazione, realizzato in aderenza al muro di confine con la particella 886 in corso di ristrutturazione con copertura in legno e lamiera grecata coibentata, la parete del muro di confine con funzione di contenimento del terreno retrostante si presenta completamente umida a causa delle infiltrazioni di acque del terreno, le aperture esterne sono prive di infissi, le pareti sono in parte prive di intonaco e quelle intonacate sono con intonaco grezzo, è presente all'interno parte dell'impianto elettrico a vista in quanto non completato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

La cantina a piano terra è ubicata in un fabbricato ad unico livello, ha copertura a tetto a capanna ad unica falda con struttura in ferro scatolare e sovrastante lamiera grecata di recente costruzione, così come la porta di



ingresso, la struttura portante è in muratura. L'esposizione del fabbricato è sud ed est, esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione, le pareti esterne sono prive di intonaco. Le rifiniture interne della cantina a piano terra oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaci interni del tipo grezzo, è priva di impianti, il pavimento in battuto di cemento, la finestra è priva di infisso di chiusura, la porta di ingresso è in ferro di recente costruzione, l'altezza media del piano terra è di ml 4.62.

Il bene presenta umidità diffusa per la quasi totalità delle superfici (probabilmente a causa della mancanza, in passato, del tetto e delle chiusure delle aperture esterne) e risulta allo stato grezzo e privo di rifiniture e dell'impianto elettrico.

La corte esterna si presenta pavimentata in cemento e chiusa su tutti i lati da altri fabbricati e sulla strada comunale da cancello metallico per l'accesso al bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

L'immobile alla data dei sopralluoghi risulta libero non occupato dal debitore ma dal "Certificato di Stato di Famiglia" del Ministero dell'Interno datato 24.04.2024 risulta iscritta la seguente famiglia: **** Omissis **** Atto n. 283 parte I serie A - anno 1978 - Comune di Sora (FR) e dal "Certificato Anagrafico di Stato civile" in pari data risulta di stato libero.

Considerate le cattive condizioni di manutenzione e conservazione e per la residenza del debitore, il bene non è locabile per cui viene omessa la determinazione del valore locativo del bene.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

L'immobile alla data dei sopralluoghi risulta libero non occupato dal debitore.

Considerate le cattive condizioni di manutenzione e conservazione, il bene non è locabile per cui viene omessa la determinazione del valore locativo del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2006 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro	20/03/2006	65	353



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/08/2006	20280	13367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	20/03/2006	65	353
Dal 20/04/2006 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE	20/06/2006	301328	45713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/04/2006	8285	5503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	20/04/2006	832	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2006 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro	20/03/2006	65	353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/08/2006	20280	13367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	20/03/2006	65	353
Dal 20/04/2006 al	**** Omissis ****	Compravendita			



03/06/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE	20/06/2006	301328	45713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/04/2006	8285	5503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	20/04/2006	832	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 21/04/2006
Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1659
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 7,71 %
Rogante: Roberto LABATE
Data: 20/04/2006
N° repertorio: 301329
N° raccolta: 45714
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 03/04/2008
Reg. gen. 7657 - Reg. part. 1245



Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Enrico MESSINA
N° repertorio: 862
N° raccolta: 501

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/03/2024
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 tassa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 3305 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 tassa ipotecaria, € 200,00 imposta ipotecaria ed € 59,00 imposta di bollo. Il tutto per complessivi € 274,00. Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 1245 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Frosinone il 21/04/2006
 Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1659
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 7,71 %
 Rogante: Roberto LABATE
 Data: 20/04/2006
 N° repertorio: 301329
 N° raccolta: 45714
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Frosinone il 03/04/2008
 Reg. gen. 7657 - Reg. part. 1245
 Quota: 1/1
 Importo: € 112.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 5,10 %
 Rogante: Enrico MESSINA
 N° repertorio: 862
 N° raccolta: 501

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
 Trascritto a Frosinone il 04/03/2024
 Reg. gen. 4087 - Reg. part. 3305
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 3305 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 imposta ipotecaria ed € 59,00 imposta di bollo. Il tutto per complessivi € 274,00. Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 1245 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata



legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

L'area in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A2-Centro Storico" di P.R.G..

Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

L'area in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A2-Centro Storico" di P.R.G..

Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

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

Dal certificato del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Pescosolido datato 03.06.2024 a seguito di richiesta a mezzo pec del 03.05.2024 rot. 2278 risulta "In riferimento a titoli abilitativi rilasciati dal Comune, licenze edilizie, permessi a costruire, ecc..., relativamente alla ditta **** Omissis **** e al Fg. 17 mappali 304 sub 3 e 291, da quanto potuto verificare in archivio non è stato trovato alcun riscontro in merito".

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 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

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

Dal certificato del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Pescosolido datato 03.06.2024 a seguito di richiesta a mezzo pec del 03.05.2024 rot. 2278 risulta "In riferimento a titoli abilitativi rilasciati dal Comune, licenze edilizie, permessi a costruire, ecc..., relativamente alla ditta **** Omissis **** e al Fg. 17 mappali 304 sub 3 e 291, da quanto potuto verificare in archivio non è stato trovato alcun riscontro in merito".

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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38
Abitazione di tipo popolare in Via Colle, 38 a Pescosolido (FR) su tre piani S1-T-1 costituita da un fabbricato per civile abitazione in muratura ubicato nel centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 304, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.250,80
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche simili presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'agenzia del Territorio (dati relativi al secondo semestre dell'anno 2023). Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto non soggetto ad I.V.A.:
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle
Cantina ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle a piano T in un fabbricato in muratura ad unico livello ubicato nel centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.933,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescosolido (FR) - Via	142,97 mq	520,00 €/mq	€ 74.250,80	100,00%	€ 74.250,80



Colle, 38					
Bene N° 2 - Cantina Pescosolido (FR) - Via Colle	11,41 mq	520,00 €/mq	€ 5.933,20	100,00%	€ 5.933,20
Valore di stima:					€ 80.184,00

Valore di stima: € 80.184,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazioni catastali	2500,00	€

Valore finale di stima: € 77.684,00

Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, l'accesso, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 24.04.2024 e 10.05.2024 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I.. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante. Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 350,00 €/mq ed i 650,00 €/mq di immobile. D'altro canto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate propone per il Comune di Pescosolido (FR) dove è ubicato l'immobile (zona centrale), per abitazioni civili un valore di mercato oscillante tra un minimo di 570,00 €/mq ed un massimo di 750,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2023, inoltre si è tenuto in conto dello stato d'uso dell'immobile, del particolare periodo storico e della perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare. Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, le modalità di accesso, lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti si determina un valore di 520,00 €/mq per l'abitazione e per la cantina.

Deprezzamento per Variazioni catastali costituenti in: tipo mappale con rilievo GPS con n. 5 punti fiduciali, redazione Docfa con soppressione di una unità immobiliare, costituzione di due unità immobiliari di cui una in ampliamento alla P.lla 304/3, elaborato planimetrico per frazionamento e fusione, redazione di n. 2 planimetrie Docfa e redazione modello, il tutto per il costo complessivo di € 2.500,00 a detrarre dal valore del bene n. 1.



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.

Pontecorvo, li 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bastoni Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Comune di Pescosolido
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetrie dei beni
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipocatastali dei beni
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza dei beni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto dei beni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo fotografico dei beni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza variazioni catastali e provvedimento del Giudice



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Colle, 38
Abitazione di tipo popolare in Via Colle, 38 a Pescosolido (FR) su tre piani S1-T-1 costituita da un fabbricato per civile abitazione in muratura ubicato nel centro storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 304, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A2-Centro Storico" di P.R.G.. Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescosolido (FR) - Via Colle
Cantina ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle a piano T in un fabbricato in muratura ad unico livello ubicato nel centro storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "A2-Centro Storico" di P.R.G.. Il bene in base al PTPR è sottoposto a vincolo dichiarativo DM85 di cui agli art.li 134 comma 1 lett. a) e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche.

Prezzo base d'asta: € 77.684,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.684,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescosolido (FR) - Via Colle, 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 304, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	142,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Il tutto ben visibile nell'allegato rilievo fotografico.		
Descrizione:	Abitazione di tipo popolare in Via Colle, 38 a Pescosolido (FR) su tre piani S1-T-1 costituita da un fabbricato per civile abitazione in muratura ubicato nel centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data dei sopralluoghi risulta libero non occupato dal debitore ma dal "Certificato di Stato di Famiglia" del Ministero dell'Interno datato 24.04.2024 risulta iscritta la seguente famiglia: **** Omissis **** Atto n. 283 parte I serie A - anno 1978 - Comune di Sora (FR) e dal "Certificato Anagrafico di Stato civile" in pari data risulta di stato libero.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Pescosolido (FR) - Via Colle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 291, Categoria F2	Superficie	11,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato conservativo. Il tutto ben visibile nell'allegato rilievo fotografico.		
Descrizione:	Cantina ubicata in Pescosolido (FR) alla Via Colle a piano T in un fabbricato in muratura ad unico livello ubicato nel centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data dei sopralluoghi risulta libero non occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE, 38

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Frosinone il 21/04/2006

Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1659

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 7,71 %

Rogante: Roberto LABATE

Data: 20/04/2006

N° repertorio: 301329

N° raccolta: 45714

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Frosinone il 03/04/2008

Reg. gen. 7657 - Reg. part. 1245

Quota: 1/1

Importo: € 112.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 75.000,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: Enrico MESSINA

N° repertorio: 862

N° raccolta: 501

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 04/03/2024

Reg. gen. 4087 - Reg. part. 3305

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCOSOLIDO (FR) - VIA COLLE

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 21/04/2006
Reg. gen. 8286 - Reg. part. 1659
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 7,71 %
Rogante: Roberto LABATE
Data: 20/04/2006
N° repertorio: 301329
N° raccolta: 45714
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 03/04/2008
Reg. gen. 7657 - Reg. part. 1245
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Enrico MESSINA
N° repertorio: 862
N° raccolta: 501

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/03/2024
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 3305
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

