

---

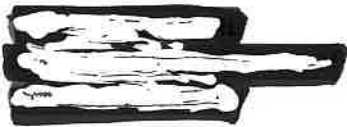
# TRIBUNALE DI CASSINO

---

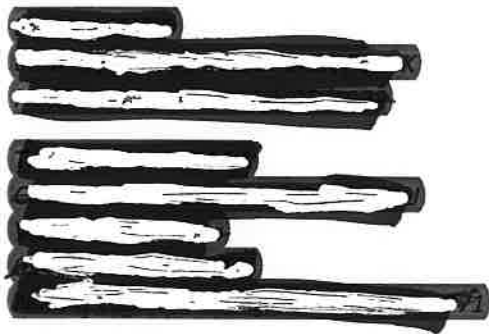
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch.  nell'Esecuzione Immobiliare 134/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini.....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2021 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 113.408,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.400,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T.....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 29/11/2021, il sottoscritto Arch. [redacted] con studio in Via Roma Snc - [redacted] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra.

Il locale è posto al piano secondo di un edificio di tre piani a carattere residenziale. L'accesso è semplice ed immediato, vi è la possibilità di parcheggiare all'interno della corte o sulla via Ponte la Pietra. Internamente è composto da cinque vani così destinati: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina due camere da letto e da un locale igienico, oltre due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina.

Trattasi di un vano ad uso garage con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra.

Il locale è posto al piano terra di un edificio di tre piani a carattere residenziale, nella parte opposta all'ingresso principale dell'edificio. L'accesso è semplice ed immediato dalla via Ponte la Pietra. E' composta da un unico vano chiuso tramite una porta a saracinesca in metallo meccanica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---





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. risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

-  (Proprietà 1/2)  

-  (Proprietà 1/2)  


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

-  (Proprietà 1/2)
-  (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

---





L'immobile in oggetto confina a nord, sud e ovest con cortile condominiale, mentre a est con vano scala e altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	16,15 mq	16,15 mq	0,25	4,04 mq	2,97 m	2
Abitazione	78,67 mq	91,30 mq	1,00	91,30 mq	2,97 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/12/1991		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 0,82
Dal 28/12/1991 al 12/11/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 335,70
Dal 12/11/2004 al 18/12/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 5 Rendita € 335,70
Dal 18/12/2009 al 15/03/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 5 Rendita € 335,70

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	466	9	1	A2	3	5	93 mq	335,7 €	2	

### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attento esame dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e con la planimetria catastale di riferimento, emergono le seguenti difformità:

- una finestra nella sala da pranzo che dà sul prospetto ovest.

### **PRECISAZIONI**

---

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Da un'attenta osservazione degli atti di provenienza, non si evince alcuna questione rilevante ai fini di un trasferimento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo insieme, appare complessivamente buono. L'appartamento in oggetto internamente presenta finiture in buono stato, infissi sostituiti di recente e di buona fattura. Vi sono però localizzate in due zone macchie di condensa/umidità provenienti dal terrazzo al piano superiore.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono costituite dall'accesso esterno, dal cortile condominiale e dal vano scala.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha struttura portante in muratura e solai in laterocemento. I locali all'interno e all'esterno si presentano in buono stato di conservazione ad eccezione di due zone interne localizzate in corrispondenza di due terrazzini al piano superiore che presentano tracce di condensa/umidità. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e da un locale igienico, oltre due balconi. L'appartamento ha la zona giorno esposta verso sud ed est, mentre la zona notte verso nord. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni, sostituiti di recente, sono di ottima fattura realizzati in alluminio con taglio termico e rivestiti internamente in legno, oltre al doppio vetro. Le porte interne sono del tipo tamburato. L'altezza interna è di circa 3,00m.




Sono presenti tutti gli impianti compreso l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia esterna a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE




L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli.

L'immobile

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 12/11/2004		<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 12/11/2004 al 18/12/2009		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	12/11/2004			61338	
<b>Trascrizione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cassino	09/12/2004	1621	
Dal 18/12/2009		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/12/2009	84244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Cassino il 18/12/2009  
Reg. gen. 29011 - Reg. part. 4058  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 115.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 84245  
N° raccolta: 26503

#### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a CASSINO il 01/04/2003  
Reg. gen. 6228 - Reg. part. 4149

- **Atto Giudiziario Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/10/2021  
Reg. gen. 17368 - Reg. part. 14151  
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Zona Br2 del P.R.G. vigente.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

- Licenza Edilizia n. 631 deò 30/08/1968
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1495 del 13/07/2004

#### **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.

In seguito ad un'attento esame dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e con la planimetria catastale di riferimento, emergono le seguenti difformità:

- una finestra nella sala da pranzo che dà sul prospetto ovest.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito, ma i

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567





---

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

#### TITOLARITÀ

---

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

-  (Proprietà 1/2)  

-  (Proprietà 1/2)  


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

-  (Proprietà 1/2)
-  (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI





L'immobile in oggetto confina a nord e est con cortile condominiale, mentre a sud e est con altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,05 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				16,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/12/1991	 /1##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 28/12/1991 al 12/11/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano T
Dal 12/11/2004 al 18/12/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano T
Dal 18/12/2009 al 15/03/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Rendita € 64,45 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	466	3	1	C6	5	1	16 mq	64,45 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Da un'attenta osservazione degli atti di provenienza, non si evince alcuna questione rilevante ai fini di un trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo insieme, appare complessivamente buono. Il garage in oggetto però si presenta in condizioni discrete.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dall'accesso esterno, dal cortile condominiale e dal vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non risulta gravato da servitù, ceto, livello e usi civici.

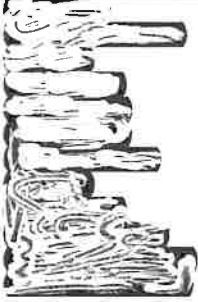
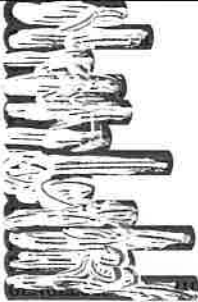
### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

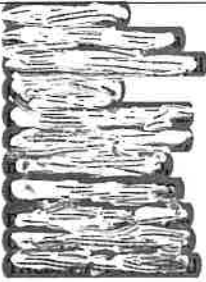

L'immobile in oggetto ha struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Il garage, posizionato sul retro dell'edificio è esposto verso Nord. Ha l'ingresso esclusivo dalla corte comune ed è chiuso da una serranda in ferro zincato manuale. Il pavimento è in cemento battuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Presenta un porta interna che funge da collegamento con la scala interna di accesso agli appartamenti. Altezza utile interna pari a 2.05m.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 12/11/2004		<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/11/2004 al 18/12/2009		<b>Compravendita</b>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
MADECOLA GIACINTO	12/11/2004			61338	
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Cassino	09/12/2004	1621		
Dal 18/12/2009		<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			18/12/2009	84244		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
 Iscritto a Cassino il 18/12/2009  
 Reg. gen. 29011 - Reg. part. 4058  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 230.000,00  
  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 115.000,00  
 Percentuale interessi: 6,00 %  
 Rogante:   
 Data: 18/12/2009

N° repertorio: 84245  
N° raccolta: 26503

### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a CASSINO il 01/04/2003  
Reg. gen. 6228 - Reg. part. 4149



- Trascritto a Frosinone il 25/10/2021  
Reg. gen. 17368 - Reg. part. 14151  
Quota: 1/1



Formalità a carico dell'acquirente

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Zona Br2 del P.R.G. vigente.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

- Licenza Edilizia n. 631 deò 30/08/1968
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1495 del 13/07/2004

### **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.

In seguito ad un'attento esame dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati dell'ultimo titolo abilitativo e con la planimetria catastale di riferimento, non emergono difformità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito, ma i

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2  
L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano secondo di un edificio di tre piani a carattere residenziale. L'accesso è semplice ed immediato, vi è la possibilità di parcheggiare all'interno della corte o sulla via Ponte la Pietra. Internamente è composto da cinque vani così destinati: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina due camere da letto e da un locale igienico, oltre due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.408,00

Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato utilizzato il metodo comparativo. E' stata fatta una attenta ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona interessata con caratteristiche comparabili, sia presso agenzie immobiliari e sia acquisendo dati presso l'agenzia del territorio.

Le difformità riscontrate risultano sanabili secondo l'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il costo dell'oblazione è circa € 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2	95,34 mq	1.200,00 €/mq	€ 114.408,00	100,00%	€ 114.408,00
				Valore di stima:	€ 114.408,00

Valore di stima: € 114.408,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oblazione SCIA in sanatoria per finestra	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 113.408,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T**  
L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un vano ad uso garage con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano terra di un edificio di tre piani a carattere residenziale, nella parte opposta all'ingresso principale dell'edificio. L'accesso è semplice ed immediato dalla via Ponte la Pietra. E' composta da un unico vano chiuso tramite una porta a saracinesca in metallo meccanica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.400,00  
Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato utilizzato il metodo comparativo. E' stata fatta una attenta ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona interessata con caratteristiche comparabili, sia presso agenzie immobiliari e sia acquisendo dati presso l'agenzia del territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 14.400,00</b>

Valore di stima: € 14.400,00

**Valore finale di stima: € 14.400,00**

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.

Villa Latina, li 16/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/12/2009 (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza Edilizia n. 631 del 30/08/1968 (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1495 DEL 13/07/2004 (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti del Comune di Cassino (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio P.R.G. Approvato Cassino (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie lotto n.1 e lotto n. 2 (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 16/03/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2  
L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano secondo di un edificio di tre piani a carattere residenziale. L'accesso è semplice ed immediato, vi è la possibilità di parcheggiare all'interno della corte o sulla via Ponte la Pietra. Internamente è composto da cinque vani così destinati: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina due camere da letto e da un locale igienico, oltre due balconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Br2 del P.R.G. vigente.

**Prezzo base d'asta: € 113.408,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T  
L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un vano ad uso garage con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano terra di un edificio di tre piani a carattere residenziale, nella parte opposta all'ingresso principale dell'edificio. L'accesso è semplice ed immediato dalla via Ponte la Pietra. E' composta da un unico vano chiuso tramite una porta a saracinesca in metallo meccanica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Br2 del P.R.G. vigente.

**Prezzo base d'asta: € 14.400,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.408,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	95,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo insieme, appare complessivamente buono. L'appartamento in oggetto internamente presenta finiture in buono stato, infissi sostituiti di recente e di buona fattura. Vi sono però localizzate in due zone macchie di condensa/umidità provenienti dal terrazzo al piano superiore.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano secondo di un edificio di tre piani a carattere residenziale. L'accesso è semplice ed immediato, vi è la possibilità di parcheggiare all'interno della corte o sulla via Ponte la Pietra. Internamente è composto da cinque vani così destinati: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina due camere da letto e da un locale igienico, oltre due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.400,00**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 466, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile, nel suo insieme, appare complessivamente buono. Il garage in oggetto però si presenta in condizioni discrete.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è situato in zona semi-periferica del comune di Cassino e precisamente in via Ponte la Pietra n. 14. Dista circa tre chilometri dal centro burocratico e commerciale, facilmente raggiungibile con mezzi. La via Ponte la Pietra dista circa 300 metri dalla via Casilina. Trattasi di un vano ad uso garage con accesso attraverso una un'ampia corte chiusa da un recinzione e accessibile tramite un cancello carrabile dalla via Ponte la Pietra. Il locale è posto al piano terra di un edificio di tre piani a carattere residenziale, nella parte opposta all'ingresso principale dell'edificio. L'accesso è semplice ed immediato dalla via Ponte la Pietra. E' composta da un unico vano chiuso tramite una porta a saracinesca in metallo		

	meccanica.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, INTERNO 3, PIANO 2**

---

### *Iscrizioni*


- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Cassino il 18/12/2009

Reg. gen. 29011 - Reg. part. 4058

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00


A favore di 

Contro 

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: 

Data: 18/12/2009

N° repertorio: 84245

N° raccolta: 26503

- **Atto Giudiziario Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/10/2021

Reg. gen. 17368 - Reg. part. 14151

Quota: 1/1

A favore 

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PONTE LA PIETRA N.14, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*


- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Cassino il 18/12/2009

Reg. gen. 29011 - Reg. part. 4058

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00


A favore di 

Contro 

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: 

Data: 18/12/2009

N° repertorio: 84245

N° raccolta: 26503

- **Atto Giudiziario Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/10/2021

Reg. gen. 17368 - Reg. part. 14151

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente