

# TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Prizito Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20



## INCARICO

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Geom. Di Prizito Michele, con studio in VIA GIOVANNI GIURIATI SNC - 03039 - Sora (FR), email michele.diprizito@libero.it, PEC michele.diprizito@geopec.it, Tel. 3393856798, Fax 0776825443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 41.553440; 13.6657)

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un palazzetto per civile abitazione, posto ai piani terra, primo e seminterrato di un edificio, in parte, di remota edificazione e contiguo ad altri immobili, ubicato nella parte superiore e storica del Comune di Roccasecca (FR) in via Santa Maria Nuova n. 61 (catastalmente n. 21), ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 499.

L'unità immobiliare, che è contigua ed in aderenza ad altri immobili, ha accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa da cielo a terra, collegata verticalmente da una scala interna rivestita in marmo, per complessivi due livelli fuori terra ed un livello entro terra, per vani catastali n. 8,5.

L'ingresso, come detto, è direttamente posto su Via Santa Maria Nuova.

Per quanto si è potuto apprendere, la struttura dell'edificio è realizzata da due tipologie strutturali, costituita da muratura portante ed ampliata in un secondo momento con una struttura integrata ad elementi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta quindi una forma pressoché rettangolare e piuttosto regolare, con esposizione Sud-Ovest sul retro e Nord sul lato strada.

L'unità immobiliare si compone da corridoio d'ingresso, un garage, una cucina oltre zona soggiorno e terrazzo a livello sul piano terra; tre camere con bagno al piano primo, oltre balconi; tre locali di sgombero e cucina rustica al piano seminterrato, con accesso ad un piccolo cortiletto esclusivo sullo stesso livello.

L'altezza interna degli ambienti, è in tutti i vani principali ed in tutti i piani, è uguale o superiore a mt 2,70, mentre in tutti i vani accessori, è uguale o superiore a mt 2,40.

Le pareti interne sono rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate; le pareti esterne sono, in parte, rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in pietra naturale.

Il livello delle finiture interne è in mediocri condizioni di abitabilità, pur sempre di non recente manutenzione; infatti infiltrazioni derivanti dalle grondaie e zona vicine della copertura, hanno provocato in passato infiltrazioni all'interno della abitazione e scrostamento della pittura esterna sul lato sud. La pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, i servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro semplice e persiana esterna sempre di alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto verso l'esterno a mezzo di finestre. Il soggiorno ha accesso diretto, con porta/finestra, verso l'esterno e con accessibilità diretta al terrazzo sul lato sud; una camera da letto ha doppio accesso diretto con porte/finestre sui piccoli balconi uno con affaccio verso la strada comunale, l'altro sul lato opposto; infine un piccolo vano al piano seminterrato, con porta/finestra, ha accesso diretto alla piccola corte sul lato interno dell'edificio ed opposta alla strada. Il garage ha accesso diretto dalla pubblica via, ed è collegato con una porta interna al resto della abitazione.

Per quanto si è potuto apprendere, l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica, gas metano, ed elettrica,



nonché alla pubblica fognatura. E' presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento a radiatori murali.

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.

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** - Fabbricato civile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto al momento dell'acquisto la stessa era legalmente separata.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina: Con la strada Comunale Via Santa Maria Nuova sul lato Nord, con particella 498 sul lato est, con particella 500 sul lato ovest, con particella 567 su lato sud; salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,29 mq	186,18 mq	1	186,18 mq	3,00 m	T - 1
Autorimessa - Garage	15,02 mq	24,10 mq	0,60	14,46 mq	3,00 m	T
Terrazza e balconi	18,24 mq	18,24 mq	0,25	4,56 mq	0,00 m	T - 1
Cortile	17,81 mq	17,81 mq	0,18	3,21 mq	0,00 m	S1
Locali di Sgombro	72,40 mq	107,86 mq	0,60	64,72 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>273,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>273,13 mq</b>		

Il bene immobile non è comodamente divisibile in natura, ed ha un valore intrinseco nella sua interezza di unità abitativa con accessori esclusivi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1999 al 19/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 499, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 412,65 Piano T - 1 - S1
Dal 19/10/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 499, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 231 mq Rendita € 412,65 Piano T - 1 - S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	499		1	A3	4	8,5	211 mq	412,65 €	T - 1 - S1	

## Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

---

Per quanto la unità immobiliare risulta abitata dal debitore, si presenta in alcune zone in mediocri o scarso livello di manutenzione e conservazione; nella fattispecie in alcuni vani al piano seminterrato, ove sono presenti vistose zone di umidità; stessa cosa si è constatato sopra il portone di ingresso al piano terra, ed in particolare in una camera da letto al piano primo. Alcune porte interne sono da sostituire in quanto rovinate. Gli infissi esterni, del tipo in alluminio a taglio freddo, in una camera al piano primo, è posizionato (dal piano di calpestio interno) in modo da non consentire l'affaccio diretto, proprio perché prossimo al confine di proprietà di altra ditta.

## PATTI

---

All'atto del sopralluogo, eseguito in data 02/08/2023, il Professionista Delegato, incaricato dal Tribunale di Cassino, ha dato atto che la unità immobiliare è abitata dal debitore esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in oggetto, oltre quanto già descritto al precedente capitolo "Precisazioni", si presenta esternamente e sul lato strada, in parte con rivestimento murale in pietra naturale ed in parte con intonaco civile e pittura, in mediocri condizioni di manutenzioni e necessita di almeno una manutenzione di tipo ordinaria, con pulizia superficiale generale e la riparazione/rifacimento di alcuni tratti di pittura. Il balcone sullo stesso lato, necessita di un intervento di ripristino delle strutture portanti (in ferro) ammalorate, ciò per bloccare il processo di ossidazione del ferro.

La parte di facciata posteriore, in parte è rifinita a solo intonaco ed in parte con pittura murale, tuttavia le condizioni generali di manutenzione sono più scarse della parte anteriore e quindi si dovrà provvedere ad una manutenzione straordinaria con ripresa di alcuni intonaci special modo su frontalini. La linea di gronda, da quanto si è potuto appurare, necessita di manutenzione e sostituzione di alcune zone.

Le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso formato e colore, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come l'impianto idro-sanitario dei bagni e del riscaldamento costituito da tubazioni sottotraccia, alimentato da caldaia a gas con produzione di acqua calda. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro semplice da 2/3 mm, non del tipo taglio termico, con persiane in alluminio. Quest'ultimi andrebbero sostituiti perché vetusti e con scarsa manutenzione, per cui non assolvono efficacemente alle loro funzioni.

Per quanto riguarda la parte strutturale, da una valutazione di tipo visivo (dove possibile), non si notano lesioni evidenti o altri elementi critici che possano far pensare il contrario.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile, per quanto in aderenza ad altri due fabbricati per civile abitazione, di altra ditta, non presenta parti comuni con essi.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza dei seguenti vincoli applicati alla tutela del paesaggio nelle zone di centro storico: - D.Lgs n. 42/04, ai fini ambientali-paesaggisti (art. 136-D.M. 17/05/1956 art. 142 c. 1 lett. a).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale, posta ai piani Terra, Primo e Seminterrato, con struttura portante parte in muratura e parte in calcestruzzo armato, e copertura a falde inclinate e parte a terrazzo praticabile.

L'edificio, come detto, ha struttura mista con le murature perimetrali ed alcuni tratti delle partizioni interne aventi spessore consistente, mentre i rimanenti muri divisorii degli ambienti interni, sono realizzati in mattoni forati (spessore ca. cm 10).

Gli orizzontamenti sono realizzati in parte con solai di putrelle in ferro e laterizi, con alcuni solai in latero cemento, ed alcuni (al piano seminterrato) sono del tipo a volta.

L'aspetto esterno dell'intero edificio non presenta particolari soluzioni di pregio, sia a livello di architettura, sia a livello dei materiali impiegati.

Le pareti esterne hanno finitura ad intonaco liscio e parte in pietra naturale.

La unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare piuttosto regolare, con esposizione prevalentemente sul lato Nord e sul lato Sud, gli altri e due lati sono in aderenza a fabbricati esistenti, per la maggior superficie.

L'altezza interna degli ambienti, in base alla loro destinazione, rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari, gli ambienti stessi hanno pareti rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, per quest'ultima finitura si necessitano opere di manutenzione ordinaria.

Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto verso l'esterno a mezzo di finestre, tranne una camera al piano primo.

Il soggiorno ed una camera da letto hanno anche porte/finestre che danno accesso a terrazzo e balconi esclusivi.

Il terrazzo esclusivo, al piano terra, è in buono stato di manutenzione e conservazione, visibilmente rimaneggiato da alcuni anni; lo stesso ha una ampiezza tale da consentire la comoda vivibilità degli abitanti della unità immobiliare.

Il cortiletto esclusivo, al piano seminterrato, ha una ampiezza tale da consentire la comoda vivibilità degli abitanti della unità immobiliare.

L'unità dispone di: - Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico ed igienico sanitario; - Impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia murale a gas e corpi scaldanti tradizionali. La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; Il tutto risalente all'epoca della ristrutturazione e comunque non prima dei 20 anni dalla data odierna, si presume che tali condizioni siano state effettuate al momento del rogito da parte del debitore (anno 2003). Infine, l'unità è dotata di garage con accesso diretto dalla viabilità pubblica.





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

All'atto del sopralluogo, eseguito in data 02/08/2023, il sottoscritto Professionista ha constatato che nell'abitazione viveva il debitore esecutato, che ha dichiarato di occupare l'immobile in modo autonomo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1981 al 13/11/1997	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gamberale	16/06/1981	43040	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/06/1981	9081	7901
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cassino	03/07/1981	2129	
Dal 13/11/1997 al 07/11/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/1997		
		<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>
		Ufficio del Registro di Cassino	10/01/2000	59	346
Dal 07/11/2000 al 10/11/2003	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Puca Mariavalentina	07/11/2000	556	123
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Frosinone	15/11/2000	16858	13336
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio delle Entrate di Cassino	16/11/2000	1541	





Dal 10/11/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Puca Mariavalentina	10/11/2003	6236	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Frosinone	18/11/2003	23317	16719
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cassino	13/11/2003	1776	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 31/07/2007  
Reg. gen. 22503 - Reg. part. 6359  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,95 %  
Rogante: Notaio Piacitelli Giovanni  
Data: 30/07/2007  
N° repertorio: 63031  
N° raccolta: 14754

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 03/04/2023  
Reg. gen. 6910 - Reg. part. 4842  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate tramite lo sportello S.U.E. del Comune di Roccasecca e tramite i portali cartografici della Regione Lazio, l'area interessata dal fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, si trova in zona omogenea "A", nei nuclei dei centri storici.

In tale zona, secondo quanto previsto dalle N.T.A. di piano, si potranno definire interventi alle seguenti condizioni:

Tali zone omogenee, riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali ed attrezzature per attività pubbliche, amministrative e sociali che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, monumentale o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, di formazione più recente comprese le aree circostanti libere, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

I centri storici, sono stati delimitati nella planimetria di Piano, sulla scorta degli studi specifici eseguiti in conformità con la definizione data dalla "Carta del Restauro" Circolare Ministero P.I. n. 117 del 6.4.72, nonché dalle prescrizioni del P.T.P. Ambito territoriale regionale n. 14, ed illustrati nella Tav. n. 7.

Essi riguardano gli agglomerati di Roccasecca Capoluogo - S. Francesco, Castello e Caprile, con inclusione dell'antico Castello di Roccasecca, eretto nel 994 dall'Abate Mansone a difesa dei territori dell'Abbazia di Montecassino.

Gli interventi nei Centri storici, fatta eccezione per il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico, con esclusione di incrementi di volumi nonché per variazioni di destinazioni d'uso ammesse, nonché gli interventi di iniziativa pubblica previsti in progetto (edifici per l'istruzione, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature di interesse comune, Ufficio P.T.), potranno essere autorizzati soltanto dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ex legge n. 1150/1942, ovvero dei piani di recupero previsti dalla L. 457/1978.

In sede di redazione dei piani attuativi sono ammesse le ricostruzioni dei fabbricati che risultano demoliti, secondo le originarie consistenze edilizie e tecniche costruttive.

Qualora non si proceda alla ricostruzione, le aree di risulta dovranno aggiungersi agli spazi pubblici al fine di incrementare la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi e di quelli consentiti in loro assenza dovranno attenersi inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1) per quanto riguarda le coperture, gli interventi dovranno prevedere, ove possibile, la trasformazione di quelle piane in copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole in cotto (coppi) con l'obbligo che la linea di gronda non superi il piano di imposta dell'esistente solaio di copertura;
- 2) è vietata l'installazione di infissi esterni in alluminio anodizzato e materiale plastico di qualsiasi colore;
- 3) è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni. E' consentito l'uso di cemento martellinato o scalpellinato.



Per le finiture delle facciate è preferibile l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali;
- intonaci tradizionali;
- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali.

E' fatto assoluto divieto all'inserimento, sulle facciate esterne in muratura di pietrame, di intonaci anche di tipo tradizionale.

4) Nel corso di lavori che interessino comunque pareti esterne dovranno essere accuratamente posti in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore ecc., che il richiedente la concessione edilizia o l'autorizzazione dovrà documentare con apposita rappresentazione fotografica al momento dell'inoltro dell'istanza.

Qualora la presenza di detti elementi dovesse emergere nel corso dei lavori, ne dovrà essere data notizia con idonea documentazione agli uffici comunali;

5) i grafici a corredo della richiesta di concessione edilizia o autorizzazione, dovranno anche documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento progettuale oggetto dell'istanza.

Il Comune, in attesa di redigere i piani particolareggiati o piani di recupero, potrà predisporre un progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani pubblici che contenga, quanto meno:

- a) la definizione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- b) l'ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- c) le istruzioni necessarie per la messa c) a dimora degli alberi ed essenze arboree;
- d) la tipologia degli elementi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- e) le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione ed a quelli di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare l'installazione sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di accertata impossibilità, da parte degli Enti competenti di reperire soluzioni alternative;
- f) la definizione dei tipi di targhe della numerazione civica e della toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate con materiali e grafica adeguati alle caratteristiche proprie dei centri storici ove vengono poste;
- g) l'indicazione degli spazi destinati all'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere i mq. 1 di superficie e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- h) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici, con utilizzo di preferenza di pigmenti naturali.

I piani particolareggiati o piani di recupero dovranno, prima dell'adozione da parte del Comune, essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Secondo le informazioni acquisite dalla lettura degli atti di provenienza (anno 2000 e anno 2003), oltre che presso i registri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca (FR), emerge che la edificazione del fabbricato sia stata eseguita in parte antecedentemente al 1 settembre 1967, ed in parte edificata in assenza di valido titolo edilizio abilitativo, ed il Comune di Roccasecca per quest'ultimo ampliamento e ristrutturazione, abbia rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16 del 04/02/1997 prot. 1250.

Tale Concessione in Sanatoria, richiesta con accesso agli atti del 27.07.2023 prot. 9386, non si è potuta rinvenire, tanto più il fascicolo completo negli archivi Comunali, vani sono stati gli accessi del sottoscritto presso lo sportello S.U.E. e Archivio del Comune più volte durante il periodo tra il 27.07 ed il 05.10.

Infatti con nota dell'Ufficio Tecnico del 05.10.2023 prot. 12262, il Comune di Roccasecca dichiarava non rintracciabile tale fascicolo.

Tuttavia dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, anche con la planimetria di censimento catastale e secondo quanto potuto appurare direttamente dalla parte esecutata, sin dal suo acquisto (2003), l'immobile non ha subito ulteriori trasformazioni.



### **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.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si puntualizza che lo stesso non è stato possibile redigerlo. Infatti nonostante aver richiesto l'esistenza di tale attestazione, o nell'eventualità della sua inesistenza o ancora, se fosse scaduto, di fornire il "libretto d'impianto" con un valido rapporto periodico di controllo, gli stessi non sono stati forniti né in sede di sopralluogo, né successivamente nonostante i solleciti.

Pertanto, vista la presenza di impianto e caldaia apparentemente funzionanti, sarebbe necessario redigere una nuova attestazione Ape, tuttavia si è impossibilitati a compiere tale adempimento in quanto il libretto dell'impianto ed i rapporti di controllo tecnico dei fumi sono assenti; tali elementi sono indispensabili per la redazione e la trasmissione dell'APE al portale della Regione Lazio.

Non sarà possibile in sintesi, emettere l'A.P.E. senza il libretto di impianto o duplicato di esso, comprensivo degli allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica e dei fumi della caldaia presente.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1  
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un palazzetto per civile abitazione, posto ai piani terra, primo e seminterrato di un edificio, in parte, di remota edificazione e contiguo ad altri immobili, ubicato nella parte superiore e storica del Comune di Roccasecca (FR) in via Santa Maria Nuova n. 61 (catastalmente n. 21), ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 499. L'unità immobiliare, che è contigua ed in aderenza ad altri immobili, ha accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa da cielo a terra, collegata verticalmente da una scala interna rivestita in marmo, per complessivi due livelli fuori terra ed un livello entro terra, per vani catastali n. 8,5. L'ingresso, come detto, è direttamente posto su Via Santa Maria Nuova. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura dell'edificio è realizzata da due tipologie strutturali, costituita da muratura portante ed ampliata in un secondo momento con una struttura integrata ad elementi in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare



oggetto di pignoramento, presenta quindi una forma pressoché rettangolare e piuttosto regolare, con esposizione Sud-Ovest sul retro e Nord sul lato strada. L'unità immobiliare si compone da corridoio d'ingresso, un garage, una cucina oltre zona soggiorno e terrazzo a livello sul piano terra; tre camere con bagno al piano primo, oltre balconi; tre locali di sgombero e cucina rustica al piano seminterrato, con accesso ad un piccolo cortiletto esclusivo sullo stesso livello. L'altezza interna degli ambienti, è in tutti i vani principali ed in tutti i piani, è uguale o superiore a mt 2,70, mentre in tutti i vani accessori, è uguale o superiore a mt 2,40. Le pareti interne sono rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate; le pareti esterne sono, in parte, rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in pietra naturale. Il livello delle finiture interne è in mediocri condizioni di abitabilità, pur sempre di non recente manutenzione; infatti infiltrazioni derivanti dalle grondaie e zona vicine della copertura, hanno provocato in passato infiltrazioni all'interno della abitazione e scrostamento della pittura esterna sul lato sud. La pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, i servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica. Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro semplice e persiana esterna sempre di alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto verso l'esterno a mezzo di finestre. Il soggiorno ha accesso diretto, con porta/finestra, verso l'esterno e con accessibilità diretta al terrazzo sul lato sud; una camera da letto ha doppio accesso diretto con porte/finestre sui piccoli balconi uno con affaccio verso la strada comunale, l'altro sul lato opposto; infine un piccolo vano al piano seminterrato, con porta/finestra, ha accesso diretto alla piccola corte sul lato interno dell'edificio ed opposta alla strada. Il garage ha accesso diretto dalla pubblica via, ed è collegato con una porta interna al resto della abitazione. Per quanto si è potuto apprendere, l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica, gas metano, ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento a radiatori murali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 499, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.310,00

Il valore commerciale del bene pignorato, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort di vivibilità degli ambienti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 - Unità abitativa, costituita da abitazione cielo/terra e ubicata a Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova, 61 (catastalmente n. 21).

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione, posta ai piani terra, primo e seminterrato, di un edificio in parte di remota edificazione, situato nella parte alta della cittadina ma subito esternamente il nucleo storico.

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 9, Particella 499, Zc. 1, Categoria A/3 Classe 4, r.c. € 412,65.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 149.310,00.

Per la determinazione del valore del bene in oggetto si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e





per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili.

A tal proposito, come valori più frequenti, sono stati considerati anche quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona "B2".

Si è tenuto conto per la valutazione, anche di quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare in questione, soprattutto del fatto che le rifiniture, gli impianti e gli infissi sono datati e risalenti all'epoca dell'ultima ristrutturazione (metà/fine anni 90).

Quindi il valore unitario così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, le pertinenze ecc.

Pertanto alla luce di quanto descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo, si stima prudenzialmente un valore unitario, di 600,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1	273,13 mq	600,00 €/mq	€ 149.310,00	100,00%	€ 149.310,00
				Valore di stima:	€ 149.310,00

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.

Sora, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Prizito Michele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Fotografie dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria depositata presso il N.C.E.U. (Aggiornamento al 21/12/1999)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti e risposta Comunale (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica catastale (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 27/09/2023)

- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 10/11/2003)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1  
Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un palazzetto per civile abitazione, posto ai piani terra, primo e seminterrato di un edificio, in parte, di remota edificazione e contiguo ad altri immobili, ubicato nella parte superiore e storica del Comune di Roccasecca (FR) in via Santa Maria Nuova n. 61 (catastalmente n. 21), ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 499. L'unità immobiliare, che è contigua ed in aderenza ad altri immobili, ha accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa da cielo a terra, collegata verticalmente da una scala interna rivestita in marmo, per complessivi due livelli fuori terra ed un livello entro terra, per vani catastali n. 8,5. L'ingresso, come detto, è direttamente posto su Via Santa Maria Nuova. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura dell'edificio è realizzata da due tipologie strutturali, costituita da muratura portante ed ampliata in un secondo momento con una struttura integrata ad elementi in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta quindi una forma pressoché rettangolare e piuttosto regolare, con esposizione Sud-Ovest sul retro e Nord sul lato strada. L'unità immobiliare si compone da corridoio d'ingresso, un garage, una cucina oltre zona soggiorno e terrazzo a livello sul piano terra; tre camere con bagno al piano primo, oltre balconi; tre locali di sgombero e cucina rustica al piano seminterrato, con accesso ad un piccolo cortiletto esclusivo sullo stesso livello. L'altezza interna degli ambienti, è in tutti i vani principali ed in tutti i piani, è uguale o superiore a mt 2,70, mentre in tutti i vani accessori, è uguale o superiore a mt 2,40. Le pareti interne sono rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate; le pareti esterne sono, in parte, rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in pietra naturale. Il livello delle finiture interne è in mediocri condizioni di abitabilità, pur sempre di non recente manutenzione; infatti infiltrazioni derivanti dalle grondaie e zona vicine della copertura, hanno provocato in passato infiltrazioni all'interno della abitazione e scrostamento della pittura esterna sul lato sud. La pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, i servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica. Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro semplice e persiana esterna sempre di alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto verso l'esterno a mezzo di finestre. Il soggiorno ha accesso diretto, con porta/finestra, verso l'esterno e con accessibilità diretta al terrazzo sul lato sud; una camera da letto ha doppio accesso diretto con porte/finestre sui piccoli balconi uno con affaccio verso la strada comunale, l'altro sul lato opposto; infine un piccolo vano al piano seminterrato, con porta/finestra, ha accesso diretto alla piccola corte sul lato interno dell'edificio ed opposta alla strada. Il garage ha accesso diretto dalla pubblica via, ed è collegato con una porta interna al resto della abitazione. Per quanto si è potuto apprendere, l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica, gas metano, ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento a radiatori murali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 499, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate tramite lo sportello S.U.E. del Comune di Roccasecca e tramite i portali cartografici della Regione Lazio, l'area interessata dal fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, si trova in zona omogenea "A", nei nuclei dei centri storici. In tale zona, secondo quanto previsto dalle N.T.A. di piano, si potranno definire interventi alle seguenti condizioni: Tali zone omogenee, riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali ed attrezzature per attività pubbliche, amministrative e sociali che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, monumentale o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, di formazione più recente comprese le aree circostanti libere, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. I centri storici, sono stati delimitati nella planimetria di Piano, sulla scorta degli studi specifici eseguiti in conformità con la definizione data dalla "Carta del Restauro" Circolare Ministero P.I. n. 117 del 6.4.72,



nonché dalle prescrizioni del P.T.P. Ambito territoriale regionale n. 14, ed illustrati nella Tav. n. 7. Essi riguardano gli agglomerati di Roccasecca Capoluogo - S. Francesco, Castello e Caprile, con inclusione dell'antico Castello di Roccasecca, eretto nel 994 dall'Abate Mansone a difesa dei territori dell'Abbazia di Montecassino. Gli interventi nei Centri storici, fatta eccezione per il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico, con esclusione di incrementi di volumi nonché per variazioni di destinazioni d'uso ammesse, nonché gli interventi di iniziativa pubblica previsti in progetto (edifici per l'istruzione, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature di interesse comune, Ufficio P.T.), potranno essere autorizzati soltanto dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ex legge n. 1150/1942, ovvero dei piani di recupero previsti dalla L. 457/1978. In sede di redazione dei piani attuativi sono ammesse le ricostruzioni dei fabbricati che risultano demoliti, secondo le originarie consistenze edilizie e tecniche costruttive. Qualora non si proceda alla ricostruzione, le aree di risulta dovranno aggiungersi agli spazi pubblici al fine di incrementare la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68. Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi e di quelli consentiti in loro assenza dovranno attenersi inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni: 1) per quanto riguarda le coperture, gli interventi dovranno prevedere, ove possibile, la trasformazione di quelle piane in copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole in cotto (coppi) con l'obbligo che la linea di gronda non superi il piano di imposta dell'esistente solaio di copertura; 2) è vietata l'installazione di infissi esterni in alluminio anodizzato e materiale plastico di qualsiasi colore; 3) è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni. E' consentito l'uso di cemento martellinato o scalpellinato. Per le finiture delle facciate è preferibile l'uso dei seguenti materiali: - muratura di pietre locali; - intonaci tradizionali; - soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali. E' fatto assoluto divieto all'inserimento, sulle facciate esterne in muratura di pietrame, di intonaci anche di tipo tradizionale. 4) Nel corso di lavori che interessino comunque pareti esterne dovranno essere accuratamente posti in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore ecc., che il richiedente la concessione edilizia o l'autorizzazione dovrà documentare con apposita rappresentazione fotografica al momento dell'inoltro dell'istanza. Qualora la presenza di detti elementi dovesse emergere nel corso dei lavori, ne dovrà essere data notizia con idonea documentazione agli uffici comunali; 5) i grafici a corredo della richiesta di concessione edilizia o autorizzazione, dovranno anche documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento progettuale oggetto dell'istanza. Il Comune, in attesa di redigere i piani particolareggiati o piani di recupero, potrà predisporre un progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani pubblici che contenga, quanto meno: a) la definizione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle scalinate e delle rampe; b) l'ubicazione e tipologia degli arredi minori; c) le istruzioni necessarie per la messa c) a dimora degli alberi ed essenze arboree; d) la tipologia degli elementi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste; e) le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione ed a quelli di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare l'installazione sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di accertata impossibilità, da parte degli Enti competenti di reperire soluzioni alternative; f) la definizione dei tipi di targhe della numerazione civica e della toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate con materiali e grafica adeguati alle caratteristiche proprie dei centri storici ove vengono poste; g) l'indicazione degli spazi destinati all'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere i mq. 1 di superficie e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie; h) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici, con utilizzo di preferenza di pigmenti naturali. I piani particolareggiati o piani di recupero dovranno, prima dell'adozione da parte del Comune, essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccasecca (FR) - Via Santa Maria Nuova n. 61, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 499, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	273,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto, oltre quanto già descritto al precedente capitolo "Precisioni", si presenta esternamente e sul lato strada, in parte con rivestimento murale in pietra naturale ed in parte con intonaco civile e pittura, in mediocri condizioni di manutenzioni e necessita di almeno una manutenzione di tipo ordinaria, con pulizia superficiale generale e la riparazione/rifacimento di alcuni tratti di pittura. Il balcone sullo stesso lato, necessita di un intervento di ripristino delle strutture portanti (in ferro) ammalorate, ciò per bloccare il processo di ossidazione del ferro. La parte di facciata posteriore, in parte è rifinita a solo intonaco ed in parte con pittura murale, tuttavia le condizioni generali di manutenzione sono più scarse della parte anteriore e quindi si dovrà provvedere ad una manutenzione straordinaria con ripresa di alcuni intonaci special modo su frontalini. La linea di gronda, da quanto si è potuto appurare, necessita di manutenzione e sostituzione di alcune zone. Le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso formato e colore, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come l'impianto idro-sanitario dei bagni e del riscaldamento costituito da tubazioni sottotraccia, alimentato da caldaia a gas con produzione di acqua calda. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro semplice da 2/3 mm, non del tipo taglio termico, con persiane in alluminio. Quest'ultimi andrebbero sostituiti perché vetusti e con scarsa manutenzione, per cui non assolvono efficacemente alle loro funzioni. Per quanto riguarda la parte strutturale, da una valutazione di tipo visivo (dove possibile), non si notano lesioni evidenti o altri elementi critici che possano far pensare il contrario.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da un palazzetto per civile abitazione, posto ai piani terra, primo e seminterrato di un edificio, in parte, di remota edificazione e contiguo ad altri immobili, ubicato nella parte superiore e storica del Comune di Roccasecca (FR) in via Santa Maria Nuova n. 61 (catastalmente n. 21), ed identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 499. L'unità immobiliare, che è contigua ed in aderenza ad altri immobili, ha accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa da cielo a terra, collegata verticalmente da una scala interna rivestita in marmo, per complessivi due livelli fuori terra ed un livello entro terra, per vani catastali n. 8,5. L'ingresso, come detto, è direttamente posto su Via Santa Maria Nuova. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura dell'edificio è realizzata da due tipologie strutturali, costituita da muratura portante ed ampliata in un secondo momento con una struttura integrata ad elementi in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta quindi una forma pressoché rettangolare e piuttosto regolare, con esposizione Sud-Ovest sul retro e Nord sul lato strada. L'unità immobiliare si compone da corridoio d'ingresso, un garage, una cucina oltre zona soggiorno e terrazzo a livello sul piano terra; tre camere con bagno al piano primo, oltre balconi; tre locali di sgombero e cucina rustica al piano seminterrato, con accesso ad un piccolo cortiletto esclusivo sullo stesso livello. L'altezza interna degli ambienti, è in tutti i vani principali ed in tutti i piani, è uguale o superiore a mt 2,70, mentre in tutti i vani accessori, è uguale o superiore a mt 2,40. Le pareti interne sono rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate; le pareti esterne sono, in parte, rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in pietra naturale. Il livello delle finiture interne è in mediocri condizioni di abitabilità, pur sempre di non recente manutenzione; infatti infiltrazioni derivanti dalle grondaie e zona vicine della copertura, hanno provocato in passato infiltrazioni all'interno della abitazione e scrostamento della pittura esterna sul lato sud. La pavimentazione è costituita da mattonelle di ceramica, i servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica. Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro semplice e persiana esterna sempre di alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto verso l'esterno a mezzo di finestre. Il soggiorno ha accesso diretto, con porta/finestra, verso l'esterno e con accessibilità diretta al terrazzo sul lato sud; una camera da letto ha doppio accesso diretto con porte/finestre sui piccoli balconi uno con affaccio verso la strada comunale, l'altro sul lato opposto; infine un piccolo vano al piano seminterrato, con porta/finestra, ha accesso diretto alla piccola corte sul lato interno dell'edificio ed opposta alla strada. Il garage ha accesso diretto dalla pubblica via, ed è collegato con una porta interna al resto della abitazione. Per quanto si è potuto apprendere, l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica, gas metano, ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente una caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e		



	l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento a radiatori murali.
<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. All'atto del sopralluogo, eseguito in data 02/08/2023, il sottoscritto Professionista ha constatato che nell'abitazione viveva il debitore esecutato, che ha dichiarato di occupare l'immobile in modo autonomo.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 31/07/2007  
Reg. gen. 22503 - Reg. part. 6359  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,95 %  
Rogante: Notaio Piacitelli Giovanni  
Data: 30/07/2007  
N° repertorio: 63031  
N° raccolta: 14754

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 03/04/2023  
Reg. gen. 6910 - Reg. part. 4842  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

