

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

Perizia sostitutiva della precedente, per correzione della solo descrizione riferita alla struttura.



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	11
Precisazioni.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	12
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	18



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	20
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	25
Stima / Formazione lotti .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 294.821,70</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 .....	33



## INCARICO

---

All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto Geom. La Marra Mirella, con studio in Via Enrico De Nicola, 61 - 03043 - Cassino (FR), email mirellalamarra@gmail.com, PEC mirella.la.marra@geopec.it, Tel. 329 8232651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: N 41°20'23.1" , E 13°46'45.0"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41°20'23.1" , E 13°46'45.0"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile è sito nel Comune di Coreno Ausonio (FR) alla Contrada Valiavetta n. 7, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 270 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage).

Ubicato in zona collinare, dista circa Km 1 dal centro del paese che conta 1617 abitanti e circa Km 4,6 dalla Strada Regionale 630 Ausonia, sulla quale sono presenti varie attività commerciali e industriali.

Si accede dalla strada comunale Via Valiavetta, sulla corte esclusiva.

La corte presenta due dislivelli e due entrate con piscina interrata posta a quota del giardino a piano terra.

Il fabbricato è costituito da un piano primo sottostrada, piano terra e un piano primo, con scala interna che collega i vari piani e una scala esterna che parte dal piano primo sottostrada e consente di accedere al piano terra.

La struttura portante è mista (muratura e cemento armato).

La struttura della piscina è in cemento armato.

L'immobile è in uno stato conservativo normale.

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.

Il sub 2 (garage) è stato generato a seguito della variazione catastale in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Servizi Catastali, nota Registro Ufficiale n. 40344 del 06/10/2020 a far data dal 1 luglio 2020.

Si è dovuto procedere allo scorporo del garage dall'abitazione principale e censirlo come unità immobiliare, sub. 2, con categoria catastale C/6.



Il locale di pertinenza dell'immobile principale non è dotato di autonomia funzionale, per cui non può essere trasferito singolarmente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Vedasi descrizione del Bene n. 1.

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.

Il sub 2 (garage) è stato generato a seguito della variazione catastale in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Servizi Catastali, nota Registro Ufficiale n. 40344 del 06/10/2020 a far data dal 1 luglio 2020.

Si è dovuto procedere allo scorporo del garage dall'abitazione principale e censirlo come unità immobiliare, sub. 2, con categoria catastale C/6.

Il locale di pertinenza dell'immobile principale non è dotato di autonomia funzionale, per cui non può essere trasferito singolarmente.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

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

Vedasi descrizione del Bene n. 1.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

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.

Titolarità verificata da Atto Notarile di Compravendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora del 22/04/2009 Rep. n. 321117 Racc. n. 54739, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Sora il 21/04/2009 al n. 1642 Serie 1T, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/04/2009, Registro Generale n. 10148 e Registro Particolare n. 7674.

Lo stato civile dell'esecutato alla data d'acquisto del bene risultava essere celibe.

Successivamente con Atto Notarile di Costituzione di Diritto di Abitazione a Titolo Donativo del Dott. Colella Luigi Notaio in Cassino del 29/07/2022 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dona alla propria moglie Si.gra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il diritto di abitazione per tutta la durata della propria vita. Atto notarile Rep. n. 13693 Racc. n. 9158, Registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Cassino il 01/08/2022 al n. 2041 Serie 1T, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01/08/2022, Registro Generale n. 14501 e Registro Particolare n. 11663.

Lo stato civile dell'esecutato e della propria moglie alla data dell'atto notarile per la costituzione del diritto di abitazione risulta essere in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

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.

Stessa titolarità del Bene n. 1.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

Il fabbricato con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo, a nord e ad ovest con strada Via Valiavetta, a est parte con Sub. 2 e mappale 685 e a sud con il mappale 276, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Il Bene confina a nord con corte esclusiva del Sub. 1, est con intercapedine del Sub. 1, a sud con vano scala del Sub. 1 e a ovest con ingresso/corridoio Sub. 1, salvo altri.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	257,63 mq	403,05 mq	1	403,05 mq	2,90 m	T-1
Locale di deposito	117,67 mq	174,46 mq	0.5	87,23 mq	2,05 m	S1
Porticati	21,60 mq	21,60 mq	0.45	9,72 mq	0,00 m	T
Giardino	831,00 mq	1170,00 mq	0.1	117,00 mq	0,00 m	S1-T
Balconi	22,00 mq	22,00 mq	0.25	5,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>622,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>622,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1993 al 27/05/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270



		Categoria A7
Dal 27/05/1993 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 09/03/2007 al 21/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 21/04/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2022 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2022 al 07/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 07/07/2023 al 07/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270, Sub. 1 Categoria A7, Cons. 12,5 Vani Superficie catastale 449 mq Rendita € 968,36 Piano S1-T-1

Si rileva dal 29/07/2022 al 29/07/2022 una rettifica di intestazione all'attualità del 29/07/2022 pubblico ufficiale Colella rep. n. 13693-istanza cc 23051636 voltura n. 6618.1/2023-pratica n. FR0029067 in atti dal 04/04/2023.

Erroneamente era stata indicata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Diritto di proprietà 1/1.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1993 al 27/05/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7
Dal 27/05/1993 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270

		Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 09/03/2007 al 21/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 21/04/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2022 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2022 al 07/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12 Vani Superficie catastale 450 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1
Dal 07/07/2023 al 07/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 270, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 27 Superficie catastale 35 mq Rendita € 29,28 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	270	1		A7	1	12,5	449 mq	968,36 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai vari sopralluoghi effettuati si è riscontrato discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale presente in banca dati del 25/03/1993.

Si è proceduto alla variazione Docfa in data 07/07/2023 Prot. n. FR0057356.

In ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Servizi Catastali, nota Registro Ufficiale n. 40344 del 06/10/2020 a far data dal 1 luglio 2020.

Si è dovuto procedere allo scorporo del garage dall'abitazione principale, censito come unità immobiliare, sub. 2 con categoria catastale C/6.

La piscina non è stata introdotta in mappa e censita al catasto in quanto in base alla normativa e al regolamento edilizio si potrebbe verificare un diniego da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Coreno Ausonio e dall'ufficio competente della Regione Lazio in materia di strutture edilizie.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	270	2		C6	8	27	35 mq	29,28 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai vari sopralluoghi effettuati si è riscontrato discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale presente in banca dati del 25/03/1993.

Si è proceduto alla variazione Docfa in data 07/07/2023 Prot. n. FR0057356.

In ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Servizi Catastali, nota Registro Ufficiale n. 40344 del 06/10/2020 a far data dal 1 luglio 2020.

Si è dovuto procedere allo scorporo del garage dall'abitazione principale, censito come unità immobiliare, sub. 2 con categoria catastale C/6.

Precisazioni

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

Vedi descrizione del Bene n.1.



## PATTI

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

Non ci sono contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

Vedi descrizione del Bene n. 1.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

Il fabbricato si presenta in un normale stato conservativo.

Si sono rilevate criticità in alcuni ambienti della casa, dovuti a infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dai terrazzi, umidità da risalita, qualche micro lesioni a qualche parete interna.

Mi preme evidenziare che l'intercapedine del piano primo sottostrada, le pareti controterra presentano fessurazioni trasversali e lineari, di rilevanza che possono rappresentare un cedimento per consolidamento d'angolo, da non trascurare anche perché le fessurazioni permettono in caso di pioggia infiltrazione di acqua all'interno dell'intercapedine e successiva umidità al piano primo sottostrada, con danni conseguenti alla struttura, fenomeno già in atto.

Andrebbe eseguita un'analisi approfondita con esami geotecnici, per la verifica della natura del terreno.

Intervenire con la demolizione delle pareti controterra esistenti, è un intervento abbastanza invasivo, che potrebbero causare danni al fabbricato.

In alternativa si può ipotizzare un intervento con una paratia di micropali costituiti da pali speciali di piccolo diametro e di elevata capacità portante, realizzati con armatura tubolare in acciaio Fe 510 con cementizia additiva, posti ad una distanza di circa 20/30 cm dalla parete esistente per una lunghezza di circa metri 37, prevedendo un'altezza d'infissione H/2 per un numero di pali stimato in 128.

Riparazione delle pareti lesionate con intonaco armato, costituito da rete elettrosaldata fissata al muro con barre di acciaio e betoncino armato.

Per tali interventi si computa un costo complessivo di circa € 68.000,00 (escluso diritti autorizzativi dei vari enti e prove geologiche).

Il costo della progettazione tecnica, direzione lavori e collaudo statico è stimato in circa € 12.000,00.

Totale intervento € 80.000,00.

Non avendo a disposizione un'indagine geologica e geotecnica, non si garantisce la risoluzione alla problematica attraverso questo intervento così come ipotizzato, per cui nella valutazione dell'immobile si considera un deprezzamento del valore in %.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

Vedasi descrizione del Bene n. 1.



#### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile pignorato non risulta in un contesto condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

Vedi descrizione del Bene n. 1.

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

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

Non si rilevano servitù sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

Vedi descrizione del Bene n. 1.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

L'accesso al lotto su cui è ubicato il fabbricato avviene tramite due ingressi, uno custodito da un cancello carrabile e pedonabile dalla strada Valiavetta e l'altro a lato sud-ovest privo di cancello a quota del giardino del piano terra e dell'ingresso principale dell'unità abitativa.

Trattasi di un fabbricato per abitazione con ingresso esposto a nord, la struttura portante è mista (muratura e cemento armato).

Fondazioni non visibili, condizioni non verificabili e materiale non verificabile.

Solai e copertura in laterocemento.

Manto di copertura con tegole tipo coppi.

Elevato a tre piani di cui un piano primo sottostrada, un piano terra e piano primo.

Al piano primo sottostrada è presente un'ingresso/corridoio, il garage (Sub. 2) con accesso sia dall'esterno che dall'interno, un bagno, un locale deposito adibito a cucina rustica con camino e due cantine comunicanti.

Dal piano primo sottostrada si accede al piano terra dalla scala interna.

Al piano primo sottostrada è presente un'intercapedine, con altezza media di metri 2,00 e larghezza



media di metri 1,10, utilizzato per il passaggio dei vari impianti e per il contenimento del terreno circostante la zona interrata.

Il piano terra si compone da ingresso/corridoio, soggiorno con camino, cucina, due ripostigli, due bagni, disimpegno, uno studio, due camere da letto e due porticati, uno lato nord ingresso principale e l'altro sul lato sud-ovest.

Al piano primo sono presenti tre camere da letto di cui una con bagno personale, un corridoio, bagno, ripostiglio, due balconi e un terrazzo privo di parapetto sul lato nord.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

I portoni d'ingresso sono blindati con rifinitura esterna ed interna in legno. Mentre le porte degli accessi secondari sono in alluminio e vetro.

Un vano al piano primo ad uso ripostiglio, è privo di rifiniture, di pavimentazione e riscaldamento, ricavato dalla costruzione di un solaio intermedio per diminuire l'altezza della camera da letto del piano terra che era a tutt'altezza.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, di colore predominante il bianco.

L'altezza media utile al piano primo sottostrada è di m. 2,15, al piano terra m. 2,75 e al piano primo m. 2,80 (solaio di copertura inclinato con altezza minima di 2,40 e massima in m. 3,45).

Le pareti dei vari bagni, sono rivestite in piastrelle di ceramica con un'altezza compresa da m. 2,20 a m. 2,60.

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di circa m. 2,40.

Le pareti esterne sono rivestite parte in pietra e parte intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Pavimentazione interna parte in marmo e parte in ceramica.

Infissi esterni sono in alluminio anodizzato taglio freddo, con doppio vetro e persiane in ferro.

Le scale sono in cemento armato, rivestite in marmo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luci.

L'impianto idrico per la fornitura di acqua per la cucina e per i sanitari del bagno è collegato all'acquedotto pubblico.

Caldia alimentata a gas metano proveniente dalla rete di distribuzione pubblica.

Impianto di riscaldamento tradizionale con termosifoni in alluminio e ghisa.

Il piano primo sottostrada è privo dell'impianto di riscaldamento, nella cucina rustica vi è un camino tradizionale a legna.

Il terreno circostante è parte pavimentato con battuto di cemento e parte a terreno, giardino incolto.

Esternamente al piano terra, vi è una piscina interrata in cemento armato.

Alla data del sopralluogo era coperta con telo antigrandine, non utilizzata e non in funzione, considerata la stagione del sopralluogo.

Dimensioni nette m. 10,00 x 5,00 con un'altezza di m. 2,00 con bordo in lastre di marmo di m. 1,20.

Il vano tecnico, sempre interrato, con i vari sistemi di filtraggio posizionato sul lato sud della piscina di dimensioni m. 2,70 x 1,00.

Il fabbricato è contornato da un marciapiede, privo di parapetto, con una larghezza minima di m. 1,50.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Il garage facente parte del fabbricato sopradescritto ha accesso dalla corte esclusiva del Sub. 1, ed è comunicante con il piano primo sottostrada.

Altezza interna di metri 2,15.

Pareti interne intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Porta basculante automatizzata in alluminio.

La porta interna che comunica con l'ingresso/corridoio è in legno tamburato.

Impianto elettrico con punti luce.

E' presente umidità da risalita e un'infiltrazione d'acqua nella zona nord d'ingresso, proveniente dalla fioriera del piano terra a ridosso della parete dello studio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

L'immobile risulta occupato da:

- 1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e dai genitori dell'esecutato:

- 5) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 6) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Garage utilizzato dagli occupanti indicati al Bene n. 1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1993 al 09/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCARDAMAGLIA FERNANDO	27/05/1993	52999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	28/06/1993	8411	6695
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/03/2007 al 21/04/2009	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI CASSINO	09/03/2007	383	2007

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/03/2007	8749	5254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2009 al 29/07/2022		**** Omissis ****			
		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	21/04/2009	321117	54738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/04/2009	10148	7674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Sora	21/04/2009	1642	1T
Dal 29/07/2022		**** Omissis ****			
		Atto tra Vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLELLA LUIGI	29/07/2022	13693	9158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/08/2022	14501	11663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Cassino	01/08/2022	2041	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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1993 al 09/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCARDAMAGLIA FERNANDO	27/05/1993	52999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	28/06/1993	8411	6695
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/03/2007 al 21/04/2009	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE DI CASSINO	09/03/2007	383	2007
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/03/2007	8749	5254
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/04/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	21/04/2009	321117	54738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/04/2009	10148	7674		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Sora	21/04/2009	1642	1T
Dal 29/07/2022	**** Omissis ****	Atto tra Vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLELLA LUIGI	29/07/2022	13693	9158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/08/2022	14501	11663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Cassino	01/08/2022	2041	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 1256  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Labate Roberto  
Data: 21/04/2009  
N° repertorio: 321118  
N° raccolta: 54739

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 21/08/2020  
Reg. gen. 11112 - Reg. part. 1146  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.000,00  
Spese: € 6.000,00  
Interessi: € 10.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 23/09/2019  
N° repertorio: 1696  
N° raccolta: 2019

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE**  
Trascritto a Frosinone il 28/06/1993  
Reg. gen. 8411 - Reg. part. 6695  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto notarile di Affrancazione del Notaio Scardamaglia Fernando, notaio in Cassino, del 27/05/1993 rep. 52999, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone il 28/06/1993, Reg. Generale n. 8411 e Reg. Particolare n. 6695.
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2007  
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 5254  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10148 - Reg. part. 7674  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 13/01/2021  
Reg. gen. 346 - Reg. part. 292  
Quota: 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2022  
Reg. gen. 14501 - Reg. part. 11663  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con atto notarile di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Luigi Colella Notaio in Cassino del 29/07/2022, Rep. n. 13693 Racc. n. 9158, il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dona in favore della propria moglie Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta, il diritto di abitazione per tutta la durata della vita di essa. Quota 1/1.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 17/01/2023  
Reg. gen. 916 - Reg. part. 660  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Oneri di cancellazione**

Nota reg. gen. 346, reg. part. 292, del 13/01/2021, la cancellazione del pignoramento immobili del Tribunale di Cassino in favore di Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino Soc. Coop. per l'importo totale di € 70.000, il costo è di € 444,00 escluso le spese tecniche.

Invece per la procedura in oggetto non è stato possibile quantificare gli oneri di cancellazione.

Per determinare in maniera esatta gli oneri di cancellazione è necessario conoscere l'importo di aggiudicazione dell'immobile, in quanto l'imposta ipotecaria è calcolata nella misura del 0,5%, con un minimo di € 200, sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo e tassa ipotecaria sono rispettivamente € 59 e € 35.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 1256  
Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Labate Roberto  
Data: 21/04/2009  
N° repertorio: 321118  
N° raccolta: 54739



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 21/08/2020  
Reg. gen. 11112 - Reg. part. 1146  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.000,00  
Spese: € 6.000,00  
Interessi: € 10.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 23/09/2019  
N° repertorio: 1696  
N° raccolta: 2019

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE**  
Trascritto a Frosinone il 28/06/1993  
Reg. gen. 8411 - Reg. part. 6695  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto notarile di Affrancazione del Notaio Scardamaglia Fernando, notaio in Cassino, del 27/05/1993 rep. 52999, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone il 28/06/1993, Reg. Generale n. 8411 e Reg. Particolare n. 6695.
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO**  
Trascritto a Frosinone il 20/03/2007  
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 5254  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10148 - Reg. part. 7674  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 13/01/2021  
Reg. gen. 346 - Reg. part. 292  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Frosinone il 01/08/2022

Reg. gen. 14501 - Reg. part. 11663

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con atto notarile di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Dott. Luigi Colella Notaio in Cassino del 29/07/2022, Rep. n. 13693 Racc. n. 9158, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dona in favore della propria moglie Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta, il diritto di abitazione per tutta la durata della vita di essa. Quota 1/1.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 17/01/2023

Reg. gen. 916 - Reg. part. 660

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Il Sub. 2 deriva dalla divisione del fabbricato, ex foglio 10 mappale 270.

Nota reg. gen. 346, reg. part. 292, del 13/01/2021, la cancellazione del pignoramento immobili del Tribunale di Cassino in favore di Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino Soc. Coop. per l'importo totale di € 70.000, il costo è di € 444,00 escluso le spese tecniche.

Invece per la procedura in oggetto non è stato possibile quantificare gli oneri di cancellazione.

Per determinare in maniera esatta gli oneri di cancellazione è necessario conoscere l'importo di aggiudicazione dell'immobile, in quanto l'imposta ipotecaria è calcolata nella misura del 0,5%, con un minimo di € 200, sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo e tassa ipotecaria sono rispettivamente € 59 e € 35.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 08/02/1983 n. 803, ricade in Zona "G-Agricola Normale" disciplinata dall'art. 10 delle relative N.T.A. e nella fascia di rispetto di vincolo stradale, art. 12bis punto 2) delle N.T.A.

Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola B42 Foglio 416.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

---

L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 08/02/1983 n. 803, ricade in Zona "G-Agricola Normale" disciplinata dall'art. 10 delle relative N.T.A. e nella fascia di rispetto di vincolo stradale, art. 12bis punto 2) delle N.T.A.

Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola B42 Foglio 416.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

---

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. L'immobile non risulta agibile.

Si è accertato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata una Licenza Edilizia n. 41 del 28/08/1968, successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio Legge n. 47/1985 con Prot. n. 3566 del 30/09/1986 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ricevute di pagamento allegate alla domanda:

Rata n. 1 di £ 1.836.000 del 30/09/1986;

Rata n. 2 di £ 1.897.000 del 30/01/1987;

Rata n. 3 di £ 3.378.000 del 29/03/1993.

Pratica di sanatoria attualmente non rilasciata e priva della documentazione necessaria per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Successivamente alla data di acquisto da parte del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono state effettuate modifiche interne al piano terra e cambio di utilizzazione al piano primo sottostrada di un vano adibito da deposito a cucina rustica, in assenza di titolo edilizio.

Il fabbricato può essere sanato ricorrendo al completamento della domanda di condono edilizio sulle opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia sopraccitata - sulla situazione riferita alla rappresentazione della planimetria catastale in atti alla data del 25/03/1993. Il calcolo è stato effettuato sulla differenza tra la superficie complessiva realizzata e la superficie complessiva assentita; (compreso l'intercapedine, marciapiede e muro di recinzione )

Costo stimato dell'Oblazione circa € 6.000,00

Oneri concessori circa € 3.000,00

Diritti di segreteria € 120,00

Costi relativi al completamento della pratica: € 20.000,00 spese tecniche, compreso di carotaggio sulla struttura in c.a. per la redazione del certificato di idoneità statica.

Per le opere realizzate successivamente, le ragioni del credito non si collega la data di ultimazione dei lavori ai tre condoni, 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94) e 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Trattandosi di opere interne si può ricorrere all'art. 36 del DPR 380/2001, ad eccezione del cambio d'uso del vano ad uso deposito utilizzato come cucina rustica del piano primo sottostrada, in quanto costituisce aumento di superficie utile, e pertanto si ritiene di eseguire il ripristino dello stato originario.

Il costo stimato per pratica edilizia e la sanzione da corrispondere al comune è di € 1.000,00 e € 2.500,00 spese tecniche, totale € 3.500,00.

Il ripristino da cucina rustica a deposito.

La piscina è stata realizzata in assenza del permesso a costruire ed essendo realizzata



successivamente, le ragioni del credito non si collega la data di ultimazione dei lavori ai tre condoni, 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94) e 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Considerato che nel vigente piano regolatore non si evince la possibilità di edificazione di una piscina in zona agricola e non essendo prevista dettagliatamente dalla normativa del T.U.E. si fa riferimento alla giurisprudenza, si può qualificare l'opera tra gli interventi pertinenziali disciplinati dall'art. 3 comma 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/2001, naturalmente sempre a interpretazione dell'ufficio tecnico del Comune.

Per rientrare nella categoria di interventi pertinenziali il manufatto non deve avere un volume superiore al 20% del volume del fabbricato principale a cui sono asservite.

Dati e consistenza:

a) volume fabbricato = mc 1.088 (senza il volume del Piano Primo Sottostrada)

b) volume max realizzabile pertinenza (20%) = mc 217,60

c) volume piscina esistente = mc 125,00 < mc 217,60 (volume max realizzabile)

Per la piscina si può ricorrere all'art. 36 del DPR 380/2001 - un costo relativo agli oneri dovuti e sanzioni il 10% del costo di costruzione che è pari a € 3.700 circa, il costo stimato per la pratica edilizia e la sanzione da corrispondere al comune è di € 1.000,00 e € 4.500,00 spese tecniche compreso il collaudo statico totale € 8.200,00.

Totale Generale € 40.900,00

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo allegata nessuna tavola progettuale alla pratica di Condono Edilizio Legge 47/1985 con Prot. n. 3566 del 30/09/1986 (pratica incompleta e non rilasciata) non è possibile dichiarare se c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.

Lo stato dei luoghi non è certamente conforme alla planimetria catastale agli atti depositata in data 25/03/1993.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 4.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

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. L'immobile non risulta agibile.

Vedi descrizione del Bene n. 1.

### 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.



Vedi descrizione del Bene n. 1.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedasi descrizione del Bene n. 1.



### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si procede alla formazione di lotti e la vendita è singola e non è soggetta ad i.v.a.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

L'immobile è sito nel Comune di Coreno Ausonio (FR) alla Contrada Valiavetta n. 7, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 270 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage). Ubicato in zona collinare, dista circa Km 1 dal centro del paese che conta 1617 abitanti e circa Km 4,6 dalla Strada Regionale 630 Ausonia, sulla quale sono presenti varie attività commerciali e industriali. Si accede dalla strada comunale Via Valiavetta, sulla corte esclusiva. La corte presenta due dislivelli e due entrate con piscina interrata posta a quota del giardino a piano terra. Il fabbricato è costituito da un piano primo sottostrada, piano terra e un piano primo, con scala interna che collega i vari piani e una scala esterna che parte dal piano primo sottostrada e consente di accedere al piano terra. La struttura portante è mista (muratura e cemento armato). La struttura della piscina è in cemento armato. L'immobile è in uno stato conservativo normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 435.750,00



L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima. Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra gennaio 2019 ad aprile 2023.

Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette.

Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate.

La consistenza dell'unità oggetto di stima si colloca in un contesto di mercato non facilmente commerciabile per la sua consistenza e i suoi ampi spazi.

Si è preso in considerazione e le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili €/mq un minimo di €/mq 495 e un massimo di €/mq 670.

Per categoria catastale A/2, essendo l'immobile censito in categoria catastale A/7, si è proceduto alla conversione della tipologia edilizia OMI - per quotazioni mancante (Allegato Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate art. 1 comma 307 della Legge 27.12.2006 n. 296, legge finanziaria 2007).

Il valore normale unitario è calcolato dalla differenza tra il valore OMI massimo e minimo per il coefficiente k sommato al valore OMI minimo.

Il coefficiente k si ottiene dalla seguente formula  $k = (k1 + 3 \times K2) / 4 = 0,15$ .

Il valore normale unitario è di €/mq 521,25 x 1,20 (conversione della tipologia edilizia in quotazione mancante) = €/mq 625,50.

Il Borsino immobiliare riporta valore minimo €/mq 441, valore medio €/mq 545, valore massimo €/mq 650, alla medesima categoria catastale.

Si calcola la media delle due quotazioni, €/mq 637,75 arrotondato ad €/mq 640,00.

Per il valore relativo alla piscina, ho applicato il costo di costruzione desunto da un computo metrico estimativo e il costo ottenuto è di € 48.886,00, tale valore viene decurtata della percentuale del 23,60% per vetustà e caratteristiche costruttive € 37.350,00 (valore piscina).

Valore del fabbricato in € 398.400,00 a cui si somma il valore della piscina in € 37.350,00 per un totale di € 435.750,00.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 435.750,00 (Euro quattrocentotrentacinquemilasettecentocinquanta/00).

Il valore unitario indicato in €/mq 700,00 comprende anche la quota parte relativa al valore della piscina.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1

Vedasi descrizione del Bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.660,00

L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.

Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento tra gennaio 2019 ad aprile 2023.

Si è preso in considerazione e le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per box (autorimesse) €/mq un minimo di €/mq 265 e un massimo di €/mq 360.

Il Borsino immobiliare riporta valore minimo €/mq 198, valore medio €/mq 240, valore massimo €/mq 281, alla medesima categoria catastale.

Si calcola la media delle due quotazioni €/mq 276,25 arrotondato ad €/mq 276,00 moltiplicato per la superficie commerciale di mq 35 il valore del garage è di € 9.660,00.



Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è di € 9.660,00 (Euro novemilaseicentosessanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1	622,50 mq	700,00 €/mq	€ 435.750,00	100,00%	€ 435.750,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1	35,00 mq	276,00 €/mq	€ 9.660,00	100,00%	€ 9.660,00
Valore di stima:					€ 445.410,00

Valore di stima: € 445.410,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Problematiche di staticità - intervento parete controterra intercapedine	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40900,00	€
Assenza di garanzia di vizi	3,00	%
Adeguamento e dichiarazioni di conformità impianti	4500,00	€
Aggiornamento catastale introduzione in mappa piscina e variazione catastale	2300,00	€
Oneri per cancellazioni ipoteca, nota reg. gen. 345, reg. part. 292, del 13/01/2021	444,00	€

**Valore finale di stima: € 294.821,70**

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.

Cassino, li 29/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. La Marra Mirella

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita del Dott. Labate Roberto Notaio in Sora, Rep. n. 321117 del 21/04/2009 (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ Allegato 2 – N° 1 Altri allegati - Atto Costituzione di Diritto di abitazione a titolo donativo del Dott. Colella Luigi Notaio in Cassino, Rep. n. 13693 del 29/07/2022 (Aggiornamento al 16/06/2023)

- ✓ Allegato 3 - N° 2 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 41 del 28/08/1968 e Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85, Prot. n. 3566 del 30/09/1986 e ricevute dei versamenti (Aggiornamento al 16/06/2023)
- ✓ Allegato 4 - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 10 mappale 270 (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ Allegato 5 - N° 15 Foto - Documentazione fotografica fabbricato (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ Allegato 6 - N° 1 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 15/06/2023)
- ✓ Allegato 7 - N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche, foglio 10 mappale 270, foglio 10 mappale 270 sub. 1 e sub. 2 (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ Allegato 8 - N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fabbricato, foglio 10 mappale 270 sub. 1 e sub. 2, elaborato planimetrico con elenco subalterni (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ Allegato 9 - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del fabbricato, foglio 10 mappale 270, presente in banca dati del 25/03/1993 (Aggiornamento al 25/03/2023)
- ✓ Allegato 10 - N° 9 Visure e schede catastali - Elenco formalità e visure ipotecarie (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ Allegato 11 - N° 1 Altri allegati - Pratica di Variazione Docfa approvata prot. n. FR0057356 del 07/07/2023 (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ Allegato 12 - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto - fabbricato foglio 10 mapp. 270 sub. 1 e sub. 2 (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ Allegato 13 - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione della piscina (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ Allegato 14 - N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo n. 2 del 11/05/2023 (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ Allegato 15 - N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo n. 3 del 25/05/2023 (Aggiornamento al 25/05/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

L'immobile è sito nel Comune di Coreno Ausonio (FR) alla Contrada Valiavetta n. 7, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 270 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage). Ubicato in zona collinare, dista circa Km 1 dal centro del paese che conta 1617 abitanti e circa Km 4,6 dalla Strada Regionale 630 Ausonia, sulla quale sono presenti varie attività commerciali e industriali. Si accede dalla strada comunale Via Valiavetta, sulla corte esclusiva. La corte presenta due dislivelli e due entrate con piscina interrata posta a quota del giardino a piano terra. Il fabbricato è costituito da un piano primo sottostrada, piano terra e un piano primo, con scala interna che collega i vari piani e una scala esterna che parte dal piano primo sottostrada e consente di accedere al piano terra. La struttura portante è mista (muratura e cemento armato). La struttura della piscina è in cemento armato. L'immobile è in uno stato conservativo normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 08/02/1983 n. 803, ricade in Zona "G-Agricola Normale" disciplinata dall'art. 10 delle relative N.T.A. e nella fascia di rispetto di vincolo stradale, art. 12bis punto 2) delle N.T.A. Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola B42 Foglio 416.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1

Vedasi descrizione del Bene n. 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 08/02/1983 n. 803, ricade in Zona "G-Agricola Normale" disciplinata dall'art. 10 delle relative N.T.A. e nella fascia di rispetto di vincolo stradale, art. 12bis punto 2) delle N.T.A. Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola B42 Foglio 416.

**Prezzo base d'asta: € 294.821,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 294.821,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	622,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato si presenta in un normale stato conservativo. Si sono rilevate criticità in alcuni ambienti della casa, dovuti a infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dai terrazzi, umidità da risalita, qualche micro lesioni a qualche parete interna. Mi preme evidenziare che l'intercapedine del piano primo sottostrada, le pareti controterra presentano fessurazioni trasversali e lineari, di rilevanza che possono rappresentare un cedimento per consolidamento d'angolo, da non trascurare anche perché le fessurazioni permettono in caso di pioggia infiltrazione di acqua all'interno dell'intercapedine e successiva umidità al piano primo sottostrada, con danni conseguenti alla struttura, fenomeno già in atto. Andrebbe eseguita un'analisi approfondita con esami geotecnici, per la verifica della natura del terreno. Intervenire con la demolizione delle pareti controterra esistenti, è un intervento abbastanza invasivo, che potrebbero causare danni al fabbricato. In alternativa si può ipotizzare un intervento con una paratia di micropali costituiti da pali speciali di piccolo diametro e di elevata capacità portante, realizzati con armatura tubolare in acciaio Fe 510 con cementizia additiva, posti ad una distanza di circa 20/30 cm dalla parete esistente per una lunghezza di circa metri 37, prevedendo un'altezza d'infissione H/2 per un numero di pali stimato in 128. Riparazione delle pareti lesionate con intonaco armato, costituito da rete elettrosaldata fissata al muro con barre di acciaio e betoncino armato. Per tali interventi si computa un costo complessivo di circa € 68.000,00 (escluso diritti autorizzativi dei vari enti e prove geologiche). Il costo della progettazione tecnica, direzione lavori e collaudo statico è stimato in circa € 12.000,00. Totale intervento € 80.000,00. Non avendo a disposizione un'indagine geologica e geotecnica, non si garantisce la risoluzione alla problematica attraverso questo intervento così come ipotizzato, per cui nella valutazione dell'immobile si considera un deprezzamento del valore in %.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è sito nel Comune di Coreno Ausonio (FR) alla Contrada Valiavetta n. 7, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale 270 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (garage). Ubicato in zona collinare, dista circa Km 1 dal centro del paese che conta 1617 abitanti e circa Km 4,6 dalla Strada Regionale 630 Ausonia, sulla quale sono presenti varie attività commerciali e industriali. Si accede dalla strada comunale Via Valiavetta, sulla corte esclusiva. La corte presenta due dislivelli e due entrate con piscina interrata posta a quota del giardino a piano terra. Il fabbricato è costituito da un piano primo sottostrada, piano terra e un piano primo, con scala interna che collega i vari piani e una scala esterna che parte dal piano primo sottostrada e consente di accedere al piano terra. La struttura portante è mista (muratura e cemento armato). La struttura della piscina è in cemento armato. L'immobile è in uno stato conservativo normale.</p>		
<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 da: 1) **** Omissis **** 2) **** Omissis **** 3) **** Omissis **** 4) **** Omissis **** e dai genitori dell'esecutato: 5) **** Omissis **** 6) **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Coreno Ausonio (FR) - Contrada Valiavetta 7, edificio -, scala -, interno -, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 270, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi descrizione del Bene n. 1.		
<b>Descrizione:</b>	Vedasi descrizione del Bene n. 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Garage utilizzato dagli occupanti indicati al Bene n. 1.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORENO AUSONIO (FR) - CONTRADA VALIAVETTA 7, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T-1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 1256  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Labate Roberto  
Data: 21/04/2009  
N° repertorio: 321118  
N° raccolta: 54739
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 21/08/2020  
Reg. gen. 11112 - Reg. part. 1146  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 54.000,00  
Spese: € 6.000,00  
Interessi: € 10.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA  
Data: 23/09/2019  
N° repertorio: 1696  
N° raccolta: 2019
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 13/01/2021  
Reg. gen. 346 - Reg. part. 292  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 17/01/2023  
Reg. gen. 916 - Reg. part. 660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 22/04/2009  
Reg. gen. 10149 - Reg. part. 1256  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Labate Roberto  
Data: 21/04/2009  
N° repertorio: 321118  
N° raccolta: 54739
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 13/01/2021  
Reg. gen. 346 - Reg. part. 292  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 17/01/2023  
Reg. gen. 916 - Reg. part. 660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

