

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stavole Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
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.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.070,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Stavole Massimiliano, con studio in Via Cafenna 28/29 - 03035 - Fontana Liri (FR), email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. 3336315583, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Collenoci 22

Abitazione civile di tipo economico articolata su Piano Seminterrato e Terra con cortile circostante; Il tutto esteso tra coperto e scoperto 390mq. Caratteristiche di finitura economiche ad eccezione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali.

Omesso aggiornamento catastale con la procedura Docfa e Pregeo, (per modifiche consistenza causa illeciti edilizi), l'aggiudicatario dovrà presentare un progetto di sanatoria, per regolarizzare le difformità; l'aggiornamento catastale potrà essere presentato dal nuovo proprietario poiché le spese necessarie, anche per il progetto di sanatoria, sono state già detratte dal valore totale di stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Nel Piano regolatore Generale, approvato con Delibera Giunta Regionale n.934 del 02/03/1999, e Deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n.3676, risulta che il compendio, così come l'intera particella 768 del foglio 17, ricade nella zona agricola E1. Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 38/1999 e s.m.i., si allega alla presente stralcio delle N.T.A. Prg relative alla zona in oggetto.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Collenoci 22

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Trattasi di bene personale poichè dall'esame dell'atto di provenienza, (Donazione A.Loyola rep.40471/1978), si rileva l'assenza del coniuge, Sig.ra **** Omissis ****, nonchè la eventuale partecipazione all'atto anche per delega.

Dall'esame della documentazione catastale si evince la errata intestazione del bene per i seguenti motivi: in presenza di usufruttuari, a prescindere, o meno, se alla data odierna il diritto risulti estinto, il contitolare sarebbe dovuto comparire con qualità di nudo proprietario e non proprietario come, invece, attualmente risulta dalla consultazione della banca dati catastale. Pertanto, si ricava, che la volturazione del titolo di proprietà, del 1978, è stata eseguita in modo errato anche per l'assenza del coniuge Sig.ra **** Omissis **** contitolare della quota di 1/2 dell'usufrutto, così come stabilito nell'atto del 1978.

Attualmente, al fine di ripristinare la corretta intestazione, oltre la esecuzione della voltura (per ricongiungimento d'usufrutto), è necessaria, prima dell'atto di aggiornamento, una istanza in bollo al fine di rettificare la titolarità dell'intestazione; ciò è necessario per l'allineamento dei diritti e delle quote al fine di non ostacolare la procedura di volturazione alla luce della nuova normativa catastale.

CONFINI

Strada comunale Collenoci; **** Omissis ****; stessa ditta esecutata; **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,60 mq	29,00 mq	0	29,00 mq	3,00 m	S1
Cantina	20,60 mq	29,00 mq	0	29,00 mq	3,00 m	S1
Balcone scoperto	11,20 mq	11,20 mq	0	11,20 mq	0,00 m	T
Letto	16,50 mq	23,60 mq	0	23,60 mq	3,00 m	T

Letto	16,50 mq	23,60 mq	0	23,60 mq	3,00 m	T
Ripostiglio	3,70 mq	5,29 mq	0	5,29 mq	3,00 m	T
Ingresso/Dis.	5,10 mq	7,29 mq	0	7,29 mq	3,00 m	T
Bagno	4,20 mq	6,01 mq	0	6,01 mq	3,00 m	T
Cucina	14,80 mq	21,16 mq	0	21,16 mq	3,00 m	T
Camera (fatiscente deprezzato coeff.)	13,20 mq	18,88 mq	0,60	11,33 mq	3,00 m	T
Wc (fatiscente deprezzato coeff.)	3,90 mq	5,58 mq	0,60	3,35 mq	3,00 m	T
Cucina rustica (fatiscente deprezzato coeff.)	14,80 mq	21,16 mq	0,60	12,70 mq	3,00 m	T
Deposito (fatiscente deprezzato coeff.)	7,80 mq	11,15 mq	0,60	6,69 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				190,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La suindicata consistenza scaturisce dall'elaborazione del rilievo metrico, dello stato di fatto, eseguito durante il sopralluogo dell'8/05/2024.

Relativamente ai vani arretranti la dicitura (fatiscente deprezzato coeff.) significa che non potendo applicare un prezzo unitario inferiore, rispetto agli altri vani, viste le condizioni di oggettiva fatiscenza, si è scelto di apportare una decurtazione metrica con l'applicazione del coefficiente correttivo proposto dal software compilatore della presente; la correzione di consistenza, equivale, a tutti gli effetti, a deperimento del prezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 10/06/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 151 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 33 10
Dal 10/06/1977 al 17/03/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 151 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 960
Dal 17/03/1978 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 768 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 390

Dal 28/02/1996 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 768, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 397,67 Piano S1-T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di quanto già illustrato nel capitolo "Titolarità dell'immobile".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	768		2	A3	3	7 vani	126 mq	397,67 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	768				Ente urbano		390 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, e contestuale rilievo metrico dell'unità immobiliare, sono state accertate difformità di sagoma perimetrale ovvero, di superficie coperta; fatti salvi gli accertamenti svolti nel capitolo "Regolarità edilizia" la planimetria in atti catastali dovrebbe essere aggiornata allo stato di fatto.

Si allega alla presente grafico comparativo contenente rilievo stato di fatto e planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento esiste congruenza tra soggetto titolare di diritti reali ed esecutato; fatta eccezione di quanto già illustrato nel capitolo "Titolarietà dell'immobile".

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta possedere caratteristiche di finitura economiche ma funzionali, ad esclusione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, l'opera, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali.

PARTI COMUNI

Esiste diritto di passaggio, attivo e praticato, non trascritto e non registrato, a favore della particella 753 e 760 eseguito lungo il margine del lato Sud della particella 768.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste diritto di passaggio, attivo e praticato, a favore della particella 753 e 760 eseguito lungo il margine del lato Sud della particella 768.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: n.d.

Esposizione: Est/Ovest

Altezza interna utile: 2,70mt

Str. verticali: muratura blocchi di cemento e tufo per il piano terra

Solai: laterocemento

Copertura: a tetto di buona fattura ad eccezione della parte fatiscente del piano terra

Manto di copertura: tegole non coibentato

Pareti esterne ed interne: rivestimento parte al rustico al piano seminterrato

Interni: in muratura di mattoni fortati

Pavimentazione interna: piastrellata, battuto cemento al piano seminterrato

Infissi esterni ed interni: ferro al piano seminterrato - legno/alluminio al piano terra

Volte: n.d.

Scale: n.d.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V - esiste utenza gas ma non è allacciata

Terreno esclusivo: cortile

Posto auto: posto scoperto su area di cortile

Soffitta: n.d.

Cantina o simili: al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato così composto: **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, figli **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1977 al 17/03/1978	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Loyola	10/06/1977	38972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.RR. Sora (FR)	22/06/1977	1506			
Dal 17/03/1978 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Loyola	17/03/1978	40471	9126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. (FR)	13/04/1978	4783	4357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.RR. Sora (FR)	08/04/1978	563	184		

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.

Il titolo di provenienza, Donazione A. Loyola rep.40471 del 17/03/1978, verrà inserito come allegato nella presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 06/07/2012
Reg. gen. 12473 - Reg. part. 1035
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Colella Luigi
Data: 04/07/2012
N° repertorio: 4682
N° raccolta: 3114

- **Trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 16/01/2024
Reg. gen. 835 - Reg. part. 707
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella 768 del foglio 17, ricade nella zona agricola E1 del vigente PRG. Interventi attuativi N.T.A. art.22); L.R. 38/1999 e s.m.i..

E' stato accertato che potrebbero sussistere vizi sulla legittimità dei titoli edilizi conseguiti sul bene oggetto di pignoramento e che l'Ente, in ogni caso, anche a distanza di tempo, ha la facoltà di esercitare l'autotutela e revocare la documentazione rilasciata; si rinvia, per le motivazioni, all'allegato 14) della presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito agli accertamenti urbanistico-edilizi, nonché accesso atti presso il Comune di Arce, (prot.5502/2024), si è appurato che sul compendio pignorato sono ascritti i seguenti titoli:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge N.47/85)
N.726 DEL 16/04/1998
PROT.7997/86
PRATICA 0739

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (Ristrutturazione)
N.A08/2001 DEL 21/03/2001
PROT.2011/06-03-2001
PRATICA N.14/2001

E' stata riscontrata la presenza di illeciti edilizi ed è necessario regolarizzare le difformità mediante la presentazione di un progetto di sanatoria ai sensi dell'art.36-bis del Dpr nr.380/2001 s.m.i..
Per maggiori approfondimenti circa le argomentazioni in contesto si rinvia all'allegato nr.14) della presente.

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.

Riguardo gli impianti di fornitura utenze idrico, elettrico e gas, considerato che non sono state rinvenute le idonee certificazioni, adottando il criterio di "stima sintetica comparativo", (la cui illustrazione può essere desunta nel capitolo della presente "criterio di stima"), si è accertato un costo di adeguamento degli stessi pari ad € 10.000,00 che eventualmente resta a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

N.D.

Considerato che il compendio pignorato è costituito da un unico bene non è stata necessaria la formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Collenoci 22

Abitazione civile di tipo economico articolata su Piano Seminterrato e Terra con cortile circostante; Il tutto esteso tra coperto e scoperto 390mq. Caratteristiche di finitura economiche ad eccezione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali. Omesso aggiornamento catastale con la procedura Docfa e Pregeo, (per modifiche consistenza causa illeciti edilizi), l'aggiudicatario dovrà presentare un progetto di sanatoria, per regolarizzare le difformità; l'aggiornamento catastale potrà essere presentato dal nuovo proprietario poiché le spese necessarie, anche per il progetto di sanatoria, sono state già detratte dal valore totale di stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 768, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 768, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 95.110,00

Circa la valutazione economica si riferisce che l'accertamento del prezzo di mercato, è stato compiuto applicando il criterio di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione di tale metodo si è verificata l'esistenza di alcuni parametri fondamentali, i quali, possono essere così sintetizzati:

- a) esistenza nella stessa zona e nell'ambito dello stesso comprensorio commerciale, di beni, equivalenti ed assimilabili a quello oggetto di stima;
- b) conoscenza dei valori di commercializzazione mediamente applicati per beni, simili, a quello in esame, e ricerca di elementi di confronto comuni tra l'oggetto di stima e quello ad esso assimilabile;
- c) esistenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, presi a confronto e quelli oggetto di stima;
- d) verifica dei valori di commercializzazione, massimi e minimi, per beni simili, mediante l'analisi del prezzo in colloqui presso studi tecnici professionali, agenzie immobiliari, rivenditori edili ed anche imprese appaltatrici per l'anno 2022/2023, avendo particolare riguardo alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con l'esame della banca dati quotazioni immobiliari per il comprensorio di Arce e limitrofi.

Pertanto, una volta venuti a conoscenza dell'andamento dei recenti valori e tenuto conto globalmente di tutte le caratteristiche della cosa oggetto di stima, si è potuto determinare il valore, al prezzo di mercato mediamente applicabile.

I valori ottenuti sono stati opportunamente bilanciati tenendo conto che parte dell'edificio versa in condizioni di fatiscenza, che non esistono rifiniture di particolare pregio, ma, di contro, è una costruzione isolata, in campagna e non troppo lontana dal traffico cittadino, circondata da cortile privato e con posto auto, che se opportunamente valorizzata, può dare conto di tutto il suo potenziale finora celato.

Premesso tutto quanto sopra esposto, si determina un valore unitario di stima pari ad € 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arce (FR) - Via Collenoci 22	190,22 mq	500,00 €/mq	€ 95.110,00	100,00%	€ 95.110,00
				Valore di stima:	€ 95.110,00

Valore di stima: € 95.110,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (direttamente proporzionali al prezzo di aggiudicazione del bene)	10040,00	€
Onerari professionali, diritti di segreteria (al netto degli accessori di legge) per presentazione sanatori, aggiornamenti catastali	6000,00	€

Valore finale di stima: € 79.070,00

In merito al metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni si rinvia all'allegato "Regolarità edilizia", nonché al capitolo "Criterio di stima" della presente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' stato accertato che potrebbero sussistere vizi sulla legittimità dei titoli edilizi conseguiti dall'esecutato, sul bene oggetto di pignoramento e che l'Ente, in ogni caso, anche a distanza di tempo, ha la facoltà di esercitare l'autotutela e revocare la documentazione rilasciata. Il C.t.u., non chiamato ad investigare sulla validità giuridica dei documenti rinvenibili presso gli Enti preposti, (ma incarico ad eseguire l'accertamento di difformità edilizie ed eventualmente a predisporre una soluzione per la regolarizzazione degli illeciti), per scrupolosità professionale, non si è potuto esimere dall'approfondire le motivazioni che hanno condotto all'affermazione che precede, che è stata esplicita in dettaglio nell'allegato "Regolarità edilizia" del presente elaborato.

Si è omessa l'esecuzione della rettifica dell'intestazione catastale mediante atto di voltura per ricongiungimento d'usufrutto. In ogni caso l'omissione non pregiudica la vendita all'asta poiché il diritto sul cespite è giuridicamente estinto, per morte del beneficiario e la presentazione dell'aggiornamento, presso l'Agenzia del Territorio, potrà avvenire in qualsiasi momento non essendo un atto soggetto a sanzione. Pertanto, tale operazione salvo diverso parere del G.E., potrà essere compiuta dal C.t.u. contestualmente all'atto della effettiva aggiudicazione previa apposita istanza autorizzativa contenente il preventivo di spesa.

Si è omesso l'aggiornamento della planimetria con la procedura Docfa poiché, prima della presentazione, è necessario compiere rilievo topografico con stazione Gps al fine di collimare gli spigoli caratteristici del fabbricato ed eseguire la triangolazione con i punti fiduciali presenti, sul foglio 17, più vicini all'oggetto del rilievo. L'operazione di rilievo è necessaria per la redazione del documento Pregeo per la presentazione del Tipo Mappale: atto propedeutico per l'inserimento in mappa di nuove costruzioni e/o modifiche della sagoma

come nel caso di specie. Pertanto, rilevato che l'aggiudicatario dovrà presentare un progetto di sanatoria, per regolarizzare gli illeciti riscontrati, l'aggiornamento descritto, potrà essere presentato dal nuovo proprietario poiché le spese necessarie sono state già detratte dal valore totale di stima.

Durante l'accesso sui luoghi di causa è emersa la presenza di alcuni "baraccamenti, pollaio e legnaia" nel lato Ovest del lotto; tuttavia, da un riscontro cartografico-catastale, si è accertato che tali manufatti ricadono sulla particella 151 e che pertanto non sono oggetto di alcun accertamento concernente la presente stima.

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.

Fontana Liri, li 11/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stavole Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Donazione rep.40471-1978 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Estratto NTA Prg (zona E1) (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Sanatoria n.726-1998 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n.A08-2001 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale fog.17 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico nr.21 scatti + schema riferimento (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 7 Google maps - Ripresa satellitare nr.1 foto (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 8 Ortofoto - 1975-1988-1994 (non perfettamente leggibili) (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria in atti (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetrie esplicative rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria part.IIa 786 e nominativa (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accesso atti Comune di Arce (FR) (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolarità edilizia (Aggiornamento al 10/07/2024)



✓ N° 15 Altri allegati - Consultazione banca dati imm. Ag.E (Aggiornamento al 10/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Collenoci 22

Abitazione civile di tipo economico articolata su Piano Seminterrato e Terra con cortile circostante; Il tutto esteso tra coperto e scoperto 390mq. Caratteristiche di finitura economiche ad eccezione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali. Omesso aggiornamento catastale con la procedura Docfa e Pregeo, (per modifiche consistenza causa illeciti edilizi), l'aggiudicatario dovrà presentare un progetto di sanatoria, per regolarizzare le difformità; l'aggiornamento catastale potrà essere presentato dal nuovo proprietario poiché le spese necessarie, anche per il progetto di sanatoria, sono state già detratte dal valore totale di stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 768, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 768, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'intera particella 768 del foglio 17, ricade nella zona agricola E1 del vigente PRG. Interventi attuativi N.T.A. art.22); L.R. 38/1999 e s.m.i.. E' stato accertato che potrebbero sussistere vizi sulla legittimità dei titoli edilizi conseguiti sul bene oggetto di pignoramento e che l'Ente, in ogni caso, anche a distanza di tempo, ha la facoltà di esercitare l'autotutela e revocare la documentazione rilasciata; si rinvia, per le motivazioni, all'allegato 14) della presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 79.070,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.070,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Collenoci 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 768, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 768, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	190,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta possedere caratteristiche di finitura economiche ma funzionali, ad esclusione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, l'opera, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali.		
Descrizione:	Abitazione civile di tipo economico articolata su Piano Seminterrato e Terra con cortile circostante; Il tutto esteso tra coperto e scoperto 390mq. Caratteristiche di finitura economiche ad eccezione di una parte del piano terra che versa in condizioni di elevata fatiscenza. La stessa porzione versa in totale precarietà strutturale essendo priva degli elementi fondamentali, perciò, è da ritenersi affetta da gravi criticità statiche strutturali. Omesso aggiornamento catastale con la procedura Docfa e Pregeo, (per modifiche consistenza causa illeciti edilizi), l'aggiudicatario dovrà presentare un progetto di sanatoria, per regolarizzare le difformità; l'aggiornamento catastale potrà essere presentato dal nuovo proprietario poiché le spese necessarie, anche per il progetto di sanatoria, sono state già detratte dal valore totale di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato così composto: **** Omissis **** coniuge **** Omissis ****, figli **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Frosinone il 06/07/2012

Reg. gen. 12473 - Reg. part. 1035

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.000,00

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Colella Luigi

Data: 04/07/2012

N° repertorio: 4682

N° raccolta: 3114

Trascrizioni

- **Trascrizione**

Trascritto a Frosinone il 16/01/2024

Reg. gen. 835 - Reg. part. 707

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura