

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **29/2023**

G.E. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitore

*** *omissis* ***

RELAZIONE PERITALE

versione privacy

l'esperto ex art. 568 c.p.c

documento firmato digitalmente

TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.

contro

**** **Omissis** ****
ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	20
Stato conservativo	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	27
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Carnello, 325
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n.241



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Carnello, 325

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Isola del Liri (Fr), in via Carnello n.325. Ubicato al Piano primo, Scala A interno n.03 di un edificio a 4 livelli, privo di ascensore, che è parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio La Torre".

Si compone di ingresso soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi e cantina di pertinenza al Piano Terra.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan. - n. 13).

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati. L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla via Carnello è derivato dal Cortile interno al complesso immobiliare.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti sudest ed ovest.

La superficie netta è pari a circa mq 107,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 123,00;

L'altezza interna è pari a circa 2,70 mt. All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare e dimensioni medie e parquet negli ambienti notte; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro, protetti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Termoautonomo, gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in località Carnello, in zona urbanizzata, con discreta presenza di tutti i servizi primari e secondari.

Lo stabile, ultimato nel novembre del 1999, ha struttura in cemento armato e nel suo insieme appare in buone condizioni estetiche e di rifinitura.

Censito in catasto Fabbricati al Fg.13, Part.17, Sub.23, Zc.2, Cat. A/2, Sup. Cat.127 mq, Rendita €433,05.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto pari alla Piena Proprietà.

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

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.

Nel corso dell'attività peritale, è stato eseguito un accesso in data 07 novembre 2023.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc – n.12)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata in atti la relazione ipocatastale ventennale a firma del Notaio dott.ssa ****
Omissis ****

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.

CONFINI

L'Appartamento confina con il sub.n.24 (appartamento), il sub.n.21 (Vano scala), ed in affaccio con il sub.n.10 (area di corte condominiale) stesso foglio, salvo altri.

La Cantina confina con il sub.n.28, il sub.n.26, il sub.n.15 e con il sub.n.10 (area di corte condominiale) stesso foglio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	123,00 mq
--	------------------

La superficie utile netta è pari a circa mq 107,00 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 123,00 ;

Si compone di ingresso soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare, ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (Rif. All. Scheda di stima - n.01)

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali degli ambienti sono riprodotti nella Planimetria redatta dallo scrivente a seguito di sopralluogo ed allegata alla presente relazione (Rif. All. El. Plan. - n.13)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1999 al 11/05/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 17, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 433,05 Piano T - 1
Dal 11/05/2000 al 04/10/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 17, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 433,05 Piano T - 1
Dal 04/10/2007 al 17/04/2008	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 17, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 433,05 Piano T - 1
Dal 17/04/2008 al 01/11/2023	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 17, Sub. 23, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 433,05 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esecutata risulta essere proprietaria del bene per l'intero avendo conseguito la proprietà di 1/2 a seguito della separazione di beni con il coniuge **** *Omissis* **** omologata con provvedimento del Tribunale di Cassino del 26/05/2004 come risulta dall'allegato estratto di matrimonio (*Rif. All. Doc. - n.25*) ed avendo acquistato la proprietà del restante 1/2 dalla **** *Omissis* **** a seguito di Atto di Compravendita del 17/04/2008 rogato da Labate Roberto notaio in Sora Rep. n.317289 Racc n.52600 trascritto a Frosinone il 06/05/2008 R.G. n.10433 R.P. n.7426. (*Rif. All. Doc. - n.02*)

A seguito di istanza per "Rettifica quote di Possesso", presentata dallo scrivente in data 09/07/2024 e respinta in data 09/08/2024 con Prot. FR0110159, e successivo colloquio del 26/08/2024 presso il Catasto di Frosinone intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Volture, ne è scaturito che è possibile pervenire alla rettifica della quota di possesso presentando una Istanza di Voltura alla quale deve essere allegata la Trascrizione della Sentenza di divorzio del Tribunale di Cassino n.24/09 del 09/01/2009 passata in giudicato il 10/06/2011, ovvero la Trascrizione dell'Omologa di Separazione personale consensuale del 26/05/2004, non essendo ritenuto sufficiente l'Estratto di Matrimonio (*Rif. All. Doc. - n.24*) allegato dallo scrivente.

Nel corso del colloquio si è convenuto sul fatto che l'attuale descrizione non rileva sulla effettiva proprietà del bene né tantomeno sono emerse eventuali possibili criticità in ordine alla voltura conseguente all'aggiudicazione del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	17	23	2	A2	3	6,5		433,05 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

Con nota di Trascrizione del 11/07/2024 R.G. n.13014 R.P. n.10606 presentata presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone (*Rif. All. Doc. - n.25*) l'Atto di Pignoramento è stata esteso all'intera proprietà dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

EDIFICIO E PARTI COMUNI

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono;

Lo stato conservativo delle finiture interne, delle parti comuni, appare buono;

Lo stato conservativo degli infissi, delle parti comuni, appare buono;

Lo stato conservativo dei pavimenti e delle scale, delle parti comuni, appare buono.

UNITA' IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Lo stato conservativo delle finiture delle pareti interne e dei soffitti appare buono;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;

Lo stato conservativo degli infissi interni ed esterni appare buono;

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, per le parti a vista, appare buono;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, per le parti a vista, appare buono;

Lo stato conservativo dell'impianto termico (caldaia esterna ubicata nel locale cantina ed elementi radianti), per le parti a vista, appare buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 07.12.2023; (Rif. All. Doc. Ed. - n.13)

Il secondo accesso è stato eseguito in data 18.01.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.14)

Il terzo accesso è stato eseguito in data 27.02.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.18)

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso l'Area Tecnica Comunale, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

Tuttavia non si può escludere la sussistenza di servitù di servizio (*impianti tecnici e di rete ecc*) serventi le unità immobiliare confinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: mt. 2,70.
- Strutture verticali: del tipo a telaio con struttura resistente in conglomerato cementizio armato.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: parte a tetto parte a terrazzo.
- Pareti esterne ed interne: in mattoni forati; facciate intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e parquet.

- Infissi esterni: Alluminio verniciato bianco.
- Infissi interni: legno tamburato.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti posti sottotraccia.
- Terreno esclusivo: cortile comune.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: Si.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti sudest ed ovest.

Gli ambienti interni sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

L'altezza interna utile è pari a circa 2.70 mt;

La finitura delle pareti e dei soffitti, è ad intonaco di tipo civile in prevalenza di colore chiaro;

Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione degli ambienti giorno è in piastrelle di ceramica / gres di forma rettangolare di dimensioni medie, negli ambienti notte in parquet;

La pavimentazione ed i rivestimenti nei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, di forma rettangolare e di dimensioni medio piccolo.

Lo stato di conservazione appare buono; Non necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico anch'essi di colore chiaro.

Le soglie sono in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in legno a due ante.

Lo stato di conservazione degli infissi appare buono; Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadro di comando ed in esercizio;

La Dichiarazione di Conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né tantomeno rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Necessita di interventi di manutenzione, di revisione, e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia, in esercizio.

La Dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né tantomeno rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Necessita di interventi di manutenzione, di revisione, verifica dell'effettiva conformità dello stato di

fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare buona.

L'impianto termico è del tipo civile sottotraccia, è autonomo ed in esercizio.

Gli elementi radianti sono presenti in buon numero e ben distribuiti in tutti gli ambienti.

La Dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Il Libretto di impianto non è stato reso disponibile, né rinvenuto in atti.

Necessita di intervento di manutenzione, revisione e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto, e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili, appare buona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata, dalla debitrice, unitamente alla sua famiglia (figlia e nipote), così come dichiarato a Verbale nel corso del sopralluogo del 07/11/2023 (Rif. All. Doc. - n.12).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2000 al 10/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	11/05/2000	204199	28891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/05/2000	7214	5461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2007 al 17/04/2008	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/10/2007	1391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/10/2007	28625	16856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/04/2008 al 10/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	17/04/2008	317289	52600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/05/2008	10433	7426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direz. Prov. Frosinone aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/03/2020
Reg. gen. 4603 - Reg. part. 506
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 30/01/2023
Reg. gen. 1997 - Reg. part. 1414

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/07/2024
Reg. gen. 13014 - Reg. part. 10606

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile ricade in zona E1 "Espansione Centri Abitati" di P.R.G.
(Rif.: All. Plan. - n. 15)

La zona E1 comprende i nuovi insediamenti residenziali di espansione dei "centri abitati" di Selva - Capitino - Carnello.

Tali espansioni, con la dotazione dei servizi prescritti dal D.M. 02.04.1968, tendono a riqualificare i nuclei edilizi originari, trasformandoli in zone residenziali autonome per quanto riguarda i servizi primari e secondari.

La definizione di tali insediamenti sarà fornita dai rispettivi piani particolareggiati alla cui adozione è subordinato ogni intervento edilizio.

I seguenti indici saranno tenuti a base dei piani particolareggiati:

Densità comprensoriale	100 ab/ha
aree per la residenza	70%
indice di fabbricabilità fondiaria	1,00 mc/mq
altezza massima	mt.8,00
Lotto minimo	Mq. 2000

Per i servizi valgono i seguenti minimi inderogabili (D.M. 02.04.1968)

Aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
Attrezzature di interesse comune	2,00 mq/ab
Aree pubbliche attrezzate a parco	9,00 mq/ab
Aree per parcheggi	2,50 mq/ab

NORMATIVA PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, l'immobile risulta gravato da vincoli paesaggistici, artistici, storici ed archeologici, in quanto:

- Ricade nelle aree tutelate per legge (art 134 c. 1 lett.b e art 142 c.1 DLgs 42/2004) "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" normato dall'art. 36 .; (Rif.: All. Plan. - n. 16)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 07.12.2023; (Rif. All. Doc. Ed. - n.13)

Il secondo accesso è stato eseguito in data 18.01.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.14)

Il terzo accesso è stato eseguito in data 27.02.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.18)

Ad esito delle ricerche condotte presso, si è potuto accertare che:

1. L'immobile è stato realizzato in forza del seguente Tiolo Abilitativo: Concessione Edilizia n. 2185/98 del 09.02.1988 e successiva comunicazione per Lavori di Variante non sostanziale Prot n. 17559 del 05.10.1999; (Rif. All. Doc. Ed. - n.04)
2. Il Certificato di regolare esecuzione del 06.11.1999 è stato assunto in atti con prot. n.19841 del 09.11.1999. (Rif. All. Doc. Ed. - n.04) Dallo stesso si evincono le seguenti informazioni:
 - a. Autorizzazione sismica Prot. n. 11869 pos. 768/97 del 08.07.1997;
 - b. Certificato di Collaudo delle strutture; Visto del Genio Civile di Frosinone del 09.09.1999;
 - c. Data di fine dei lavori : 06.11.1999;
 - d. La relazione a struttura ultimata (Progetto realizzato solo Parzialmente) è stata depositata in data 15/07/1999 così come risulta dall' Avvenuto deposito assunto agli atti del Comune di Isola del Liri con Prot. 15415 del 30.08.1999(Rif. All. Doc. Ed. - n.04)

In merito all'avvenuto deposito della relazione a struttura ultimata notificato dal Genio Civile al Comune di Isola del Liri con prot. 15415 del 30.08.1999, si rileva la seguente prescrizione in calce allo stesso: " alla D. Lavori si fa presente che ad ultimazione delle restanti opere in Muratura deve essere trasmessa la R.S.U. presso questo settore (Rif. All. Doc. Ed. - n. 04)

Ad esito delle ricerche di archivio condotte si è potuto accertare che:

1. la Variante depositata in Comune il 05.10.1999 Prot. 17559 non è stata rinvenuta in atti così come reso nell'attestato di presenza del 18.01.24 (Rif. All. Doc. Ed. - n.14)
2. le Certificazioni di Conformità degli impianti non sono state rinvenute in atti così come reso nell'attestato di presenza del 07.12.24 (Rif. All. Doc. Ed. - n. 13). Si rileva tuttavia che, certificato di regolare esecuzione, (Rif. All. Doc. Ed. - n.04) il Direttore dei Lavori attesta che sono state acquisite le certificazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico sanitario del tipo civile.
3. il Certificato di Agibilità dell'Immobile, ovvero alla Segnalazione Certificata di Agibilità, non è stata rinvenuta in atti così come reso nell'attestato di presenza del 07.12.24 (Rif. All. Doc. Ed. - n. 13)

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.

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Rispetto al progetto approvato rinvenuto in atti (*Rif. All. Doc. Ed. - n.04*), fatti i dovuti riscontri è stata rilevata una generale corrispondenza tra la planimetria assentita dell'appartamento e lo stato dei luoghi.

Sulla planimetria della TAV n.15 non risulta rappresentata la finestra di accesso al balcone dell'ambiente pranzo soggiorno. Si tratta tuttavia di un errore di rappresentazione in quanto la stessa risulta riprodotta sul Prospetto B della TAV n.16.

Rispetto al progetto approvato è stata rilevata sostanziale difformità tra la planimetria del locale cantina e lo stato dei luoghi. Tale difformità potrebbe essere stata oggetto della Variante depositata in Comune il 05.10.1999 Prot. 17559, di cui si è detto in precedenza, che non è stata rinvenuta in atti.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si tratta di variazioni di modesta entità, che non sono ascrivibili nel novero delle variazioni essenziali espressamente configurate dall'art. 17 della L.R. n.15/2008.

Non inficiano sulla legittimità urbanistica pertanto non sono assoggettata a nuova autorizzazione e/o sanzioni amministrativa.

Pur essendo di modesta entità e non costituendo "variazione essenziale", ai sensi dell'art.17 LR 15/2008 le difformità rilevate, devono tuttavia essere regolarizzate al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi, comprensivi di, spese tecniche, diritti, bolli ecc., sono presuntivamente stimati in €.1.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (*Rif. All. Schede di Stima - n.01*)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati, pertanto eventuali maggiori somme, richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dal CTU, ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono a totale carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Identificativo del Condominio : CONDOMINIO LA TORRE C.F: 91010300605

Amministratore : **** Omissis ****

Risulta dalla documentazione contabile ricevuta dall'Amministratore: (Rif.: All. Doc. - n 11)

BILANCIO CONSUNTIVO

Esercizio ordinario 2022/2023 (Periodo 1/11/2022 - 31/10/2023)

TOTALE SPESE GESTIONE: €. 801,23



SALDO FINALE A DEBITO : €. 861,24

BILANCIO PREVENTIVO

Esercizio ordinario 2023/2024 (Periodo 1/11/2023 - 31/10/2024)

TOTALE SPESE GESTIONE: €. 699,75



L'importo determinato nel Bilancio consuntivo 2022/2023 in quota a debito, è stato imputato in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima - n.01)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n.241

DESCRIZIONE

Immobile per civile abitazione sito nel Comune di Isola del Liri (Fr), in via Carnello n.241. Fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero cemento;

Affaccio libero sui lati corti. In aderenza ad immobili confinanti sui lati lunghi;

Copertura a tetto del tipo a doppia falda con manto in tegole di laterizio;

Si compone al Piano terra di ingresso soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio e terrazzo;

Al Piano Primo di due camere un disimpegno e due bagni ed un balcone; Al piano Seminterrato di Cantina e locale tecnico.

Le planimetrie dell'immobile, redatte sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, sono allegate alla presente relazione (Rif. All. El. Plan. - n.10 - n.11 - n.12).

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati, al netto del bagno cieco presente al Piano Primo.

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via Carnello, è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui lati corti fronti sudest e nordovest.

La superficie netta è pari a circa mq 76,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 95,00;

L'altezza interna nei piani in luce è pari a circa 290 cm, nel piano Seminterrato è pari a circa 200 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica di forma rettangolare e dimensioni medio piccole;

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro, con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Termoautonomo, gli impianti presenti sono del tipo civile realizzati in parte sottotraccia ed in parte a vista. Sono in esercizio. Appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona.

Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

Ubicato in località Carnello, in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Lo stabile risulta censito sulle mappe catastali fin dall'inizio del 1900. (Rif. All. El.Plan. - n.14).

Non è stata rinvenuta nell'archivio Comunale alcuna documentazione relativa alla sua edificazione.

Sussiste in atti un Permesso a Costruire in sanatoria rilasciato in data 23/10/2012. (Rif. All. Doc. Ed. - n.17) per "Ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione".

Censito in catasto Fabbricati al Fg. 13, Part. 26, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl 2 Sup Cat. 102 mq, Rendita €312,97 e Fg 677. Z.C. 2, Cat. C/2, Cl10 Cons.10 mq Sup Cat. 15 mq, Rendita €38,73.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà.

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù

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.

Nel corso dell'attività peritale, è stato eseguito un accesso in data 07 novembre 2023.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc - n.12)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata in atti la relazione ipocatastale ventennale a firma del Notaio **** Omissis ****.

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)

CONFINI

L'edificio confina con Strada Comunale Carnello, Part. n.25 , Part. n. 676, Part. n.27 stesso Foglio salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,90 m	Seminterrato, Terra, Primo
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 76,00 ;

La superficie commerciale è pari a circa mq 95,00 ;

Si compone al Piano Seminterrato di Cantina e locale tecnico; al Piano terra di ingresso soggiorno, disimpegno, cucina e ripostiglio; Al Piano Primo di due Camere e due bagni, e due balconi uno dei quali trasformato in veranda;

Il piano sottotetto non risulta accessibile dall'interno, dell'edificio. Sussiste un piccolo vano di accesso privo di infisso ubicato sulla facciata che prospetta sulla pubblica strada.

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare, ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (Rif.: All. Scheda di stima - n.02)

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali degli ambienti sono riprodotti nelle Planimetrie redatte dallo scrivente a seguito di sopralluogo ed allegate alla presente relazione (Rif.: All. El.Plan. - n.10 - 11 - 12)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,10 Piano PT 1 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Graffato 73,56

Dal 01/01/1994 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 67,78
Dal 05/11/2012 al 11/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 237,57 Piano S1 T 1
Dal 05/11/2012 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 677, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 38,73 Piano T S1
Dal 12/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 677, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 38,73 Piano T S1
Dal 11/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 237,57 Piano S1 T 1
Dal 28/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 677, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 38,73 Piano T S1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	REA Milvia Lucia nata a ISOLA DEL LIRI (FR) il 06/08/1938 c.f. REAMVL38M46E340K Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei ben	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 677, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Superficie catastale 15 mq Rendita € 38,73 Piano T S1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 237,57 Piano S1 - T - 1
Dal 02/05/2017 al 01/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 677, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Superficie catastale 15 mq Rendita € 38,73 Piano T S1
Dal 02/05/2017 al 29/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A4

		Cl.5, Cons. 5 Rendita € 237,57 Piano S1 T 1
Dal 29/02/2024 al 06/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 260,81 Piano S1 - T - 1
Dal 06/03/2024 al 12/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 26, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 102 mq Rendita € 312,97 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	26		2	A3	2	6	102 mq	312,97 €	S1 T 1		
	13	677		2	C2	10	10	15 mq	38,73 €	T S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza tra le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Frosinone e lo stato dei luoghi rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di analisi confronto con le risultanze del rilievo eseguito, si è potuto accertare che la planimetria catastale in atti non era conforme allo stato dei luoghi in quanto nella stessa non risultavano riprodotti:

1. Bagno cieco al piano Primo ;
2. Balcone / veranda al Piano Primo.

Al fine di conseguire la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti :

- in data 27/02/2024 è stato presentato presentata dallo scrivente un doCfa con causale "Variazione planimetrica per esatta rappresentazione grafica", assunto in atti in data 29/02/2024 con prot. FR0033143 al fine di sanare l'omessa rappresentazione del balcone posteriore sulla planimetria catastale in atti. (Rif.: All. Doc.ne - n.19 - 20)

- in data 05/03/2024 è stato presentato presentata dallo scrivente un doCfa con causale "Variazione Planimetrica per diversa distribuzione degli spazi" assunto in atti in data 05/03/2024 con prot. FR0039453 al fine di conseguire la conformità planimetrica per la realizzazione del bagno cieco al piano Primo; (Rif.: All. Doc.ne - n.21 - 22)

A seguito dell'approvazione dei doCfa presentati, sussiste rispondenza tra le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Frosinone e lo stato dei luoghi rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta in Catasto terreni che la Part. n.677, originata dalla Part.IIa 176 a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 17/09/2012 Pratica n. FR0262347, era intestata dal 26/09/1986 a **** Omissis **** Usufrutto 1/2,, **** Omissis **** Usufrutto 1/2 e **** Omissis **** Proprietario. Dal 07/09/2012 è censita quale Area di Enti urbani e promiscui. (Rif. All. Doc.ne - n.16)

STATO CONSERVATIVO

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà ed utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare buono;

Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

Lo stato conservativo dell'impianto termico (caldaia esterna ed elementi radianti) nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso l'Area Tecnica Comunale, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile non risulta gravata da usi civici.

Tuttavia non si può escludere la sussistenza di servitù di servizio (impianti tecnici e di rete ecc) serventi unità immobiliari confinanti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: Piano Terra e Piano Primo mt. 2,90; Piano Seminterrato mt 1,95.
- Strutture verticali: muratura portante.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: a tetto a doppia falda.
- Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni; Facciata sul fronte Strada intonacata, Facciata sul fronte posteriore intonacata e tinteggiata, Facciate sui lati lunghi in aderenza con altra proprietà.
- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni: in Legno con doppio vetro protetti da avvolgibili in pvc di colore chiaro .
- Infissi interni: in legno tamburato.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo civile posti sottotraccia, impianto termico in parte a vista.
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: Cantina locale Deposito e locale Tecnico al Piano Seminterrato.
- Dotazioni condominiali: n.d.
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

L'impianto planimetrico è di forma rettangolare.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti sudest ed nordovest. I fianchi sono in aderenza ad altra proprietà.

Gli ambienti interni sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

L'altezza interna utile degli ambienti al Piano Terreno ed al Piano Primo è pari a circa 2,90 mt. Al Piano Seminterrato è pari a circa 1,95 mt;

La finitura delle pareti e dei soffitti, è ad intonaco di tipo civile tinteggiato in prevalenza di colore chiaro;

Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare di dimensione medio piccola;

La pavimentazione ed i rivestimenti nei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, di forma rettangolare e di dimensione medio piccola. Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere



interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro. Le soglie sono in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in legno a due ante con specchiature e sopra luce in vetro protetti da inferriate decorative in ferro battuto. Lo stato di conservazione degli infissi appare buono; Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadro di comando. E' in esercizio;

La Dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né tantomeno rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, di revisione, e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia, è in esercizio.

La Dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né tantomeno rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, di revisione, verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare buona.

L'impianto termico è del tipo civile in parte sottotraccia in parte a vista. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità. Gli elementi radianti sono presenti in discreto numero ben distribuiti in tutti gli ambienti.

La Dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la Dichiarazione di Rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Il Libretto di impianto non è stato reso disponibile, né rinvenuto in atti. Necessita di intervento di manutenzione, revisione e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto, e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili, appare buona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera e non occupata da terzi, così come dichiarato a verbale dalla debitrice. (Rif. : All. Doc. Ed.- n.12)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/11/1986 al	**** Omissis ****	DONAZIONE (per l'immobile censito al Fg. 13 Part n.677)

12/11/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOYOLA Amilcare	26/09/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	06/10/1986	2780			
Dal 12/11/2012 al 02/05/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA (per l'immobile censito al Fg. 13 Part n.677)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	05/12/2012	64605	334590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2012	22676	17804
		Registrazione			
Dal 12/11/2012 al 02/05/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA (per l'immobile censito al Fg. 13 Part n.26)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	12/11/2012	334590	64605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2012	22675	17803
		Registrazione			
Dal 02/05/2017 al 10/01/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE (per l'immobile censito al Fg. 13 Part n.26 e Part n.677)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZINZI Angelo	02/05/2017	17545	7206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/05/2017	7228	5662
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Uff Reg Sora	09/05/2017	2045	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

In merito alla provenienza dell'Immobile censito in Catasto Fabbricati al Fg. 13 part. n.26, risulta nell'atto di Compravendita del 12.11.2012 Rep 334590/64605 Rogato dal Notaio R. Labate in Sora (Fr) e trascritto a Frosinone in data 05/12/2012 R.G. n.22675 R.P. n.17803 :

" Art. 4 : la parte venditrice, dichiara la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto: il fabbricato ad uso abitazione(ndr Part. n.26) ... alla sola **** Omissis **** per antichi e legittimi titoli e per possesso continuo, palese ed incontestato da tali titoli" ...

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/03/2020
Reg. gen. 4603 - Reg. part. 506
Importo: € 85.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 30/01/2023
Reg. gen. 1997 - Reg. part. 1414

Oneri di cancellazione

Le formalità sono relative alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato così censite in Catasto Fabbricati:
Fg 13 Part. n.26;
Fg 13 Part. n.677;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile ricade in zona E1 "Espansione Centri Abitati" di P.R.G..
(Rif.: All. Plan. – n. 15)

La zona E1 comprende i nuovi insediamenti residenziali di espansione dei "centri abitati" di Selva – Capitino – Carnello.

Tali espansioni, con la dotazione dei servizi prescritti dal D.M. 02.04.1968, tendono a riqualificare i nuclei edilizi originari, trasformandoli in zone residenziali autonome per quanto riguarda i servizi primari e secondari.

La definizione di tali insediamenti sarà fornita dai rispettivi piani particolareggiati alla cui adozione è subordinato ogni intervento edilizio.

I seguenti indici saranno tenuti a base dei piani particolareggiati:

Densità comprensoriale	100 ab/ha
aree per la residenza	70%
indice di fabbricabilità fondiaria	1,00 mc/mq
altezza massima	mt.8,00
Lotto minimo	Mq. 2000

Per i servizi valgono i seguenti minimi inderogabili (D.M. 02.04.1968)

Aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
Attrezzature di interesse comune	2,00 mq/ab
Aree pubbliche attrezzate a parco	9,00 mq/ab
Aree per parcheggi	2,50 mq/ab

Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, l'immobile non risulta gravato da vincoli paesaggistici, artistici, storici ed archeologici. (Rif.: All. El. Plan. – n.16)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 07.12.2023; (Rif. All. Doc. Ed. - n.13)

Il secondo accesso è stato eseguito in data 18.01.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.14)

Il terzo accesso è stato eseguito in data 27.02.2024; (Rif. All. Doc. Ed. - n.18)

All'esito dell'accesso condotto in data 27/02/2024, si è potuto accertare che per l'immobile di interesse è stato rilasciato in data 23 ottobre 2012 un Permesso a Costruire in Sanatoria Prot. n.16874 - (Rif. Pratica Edilizia n.779/1886 – Prot. 779 del 24/04/1986) . (Rif.: All. El. Plan. – n.17) per Ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione.

All'esito delle verifiche e dei confronti eseguiti, tra la documentazione catastale ed edilizia in atti, e le risultanze del rilievo dello stato dei luoghi, si è potuto accertare che:

- 1) bagno ed il balcone /veranda al Piano Primo non risultano riprodotti nella planimetria catastale in atti presentata in data 05/11/2012;
- 2) il balcone al piano primo risulta riprodotto nella documentazione tecnica allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria. (Rif. All. El. Plan. – n.03). Si precisa che negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire è riprodotta la parte dell'immobile oggetto di Condono. (ndr nella documentazione allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria non è riprodotta la parte dell'immobile ove è presente il bagno cieco in quanto non oggetto di interesse).

Si può quindi ragionevolmente supporre che il bagno cieco al piano primo e la trasformazione del balcone in veranda, siano opere realizzate nel periodo successivo al 05/11/2012 (data di presentazione in atti della planimetria Catastale) ed in assenza di titolo abilitativo, non avendo rinvenuto in atti la documentazione inerente.

In merito alla veranda con chiusura del balcone, in quanto trattasi di veranda con struttura fissa e non mobile, si ritiene che per la realizzazione della stessa sia necessario un Permesso a Costruire (Rif. Cons. di Stato Sentenza n.469 del 24/01/2022 – TAR Campania Sentenza n.2318/2019) .

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito non sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio: " Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

L'illecito edilizio non è sanabile, ai sensi dell'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47 in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono.

L'opera deve essere pertanto rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi.

Nel corso della redazione della presente è entrato in vigore dal 30 maggio il D.L. n.69/2024 "Decreto Salva Casa" che consente l'installazione delle Vetrate Panoramiche Amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) rientra tra le attività di edilizia libera a patto che tali elementi: " non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile";

Il D.L. è in corso di conversione e presumibilmente sarà convertito in legge a ridosso dell'Agosto 2024 recependo eventuali modifiche.

Allo stato attuale, per il caso di specie, la chiusura del balcone così come realizzata non si configura come una Vetrata Panoramica Amovibile priva di infissi e totalmente trasparente (VEPA), realizza uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e di superfici, pertanto non rientra nel campo di applicazione della norma.

In merito alla realizzazione del bagno cieco al Piano Primo, l'opera è stata eseguita in assenza di titolo abilitativo alla realizzazione.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio: " Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di mille euro ad un massimo di diecimila euro, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.000,00.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche,



aggiornamenti catastali, certificazioni di conformità, agibilità ecc., sono presuntivamente stimati in €. 1.000,00.



I costi relativi ai lavori di rimozione delle opere abusivamente realizzate, sono presuntivamente stimati in €. 500,00.

I suddetti importi sono stati imputati in fase di stima e decurtati dal valore dell'immobile.
(Rif. All. Schede di Stima - n.02)

Gli stessi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati, pertanto eventuali maggiori somme, richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore, ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono a totale carico dell'acquirente.



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

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Carnello, 325

Appartamento sito nel Comune di Isola del Liri (Fr), in via Carnello n.325. Ubicato al Piano primo, Scala A interno n.03 di un edificio a 4 livelli, privo di ascensore, che è parte di un complesso immobiliare denominato La Torre.

Si compone di ingresso soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi e cantina di pertinenza al Piano Terra. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan. - n. 13).

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla via Carnello è derivato dal Cortile interno al complesso immobiliare.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti sudest ed ovest.

La superficie netta è pari a circa mq 107,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 123,00; L'altezza interna è pari a circa 2,70 mt.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare e dimensioni medie e parquet negli ambienti notte; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti da avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato. Termoautonomo, gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in località Carnello, in zona urbanizzata, con discreta presenza di tutti i servizi primari e secondari.

Lo stabile, ultimato nel novembre del 1999, ha struttura in cemento armato e nel suo insieme appare in buone condizioni estetiche e di rifinitura.

Censito in catasto Fabbricati al Fg.13, Part.17, Sub.23, Zc.2, Cat. A/2, Sup. Cat.127mq, Rendita €.433,05.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto pari a 3/4 della Piena Proprietà. Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 17, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.900,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n. 01)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 105.200,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 95.900,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€	105.200,00
adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€	3.156,00
Spese condominiali insolute	€	861,24
Cattivo stato di manutenzione	€	4.280,00
Stato di occupazione del bene	€	0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€	0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.000,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	95.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Isola del Liri (FR) - via Carnello, 325	123,00 mq	0,00 €/mq	€ 96.700,00	100,00%	€ 95.900,00
Valore di stima:					€ 95.900,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n.241

Immobile per civile abitazione sito nel Comune di Isola del Liri (Fr), in via Carnello n.241. Fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero cemento; Affaccio libero sui lati corti. In aderenza ad immobili confinanti sui lati lunghi; Copertura a tetto del tipo a doppia falda con manto in tegole di laterizio;

Si compone al Piano terra di ingresso soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio e terrazzo; Al Piano Primo di due camere un disimpegno e due bagni ed un balcone; Al piano Seminterrato di Cantina e locale tecnico. Le planimetrie dell'immobile, redatte sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, sono allegate alla presente relazione (Rif. All. El.Plan. - n.10 - n.11 - n.12).

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati, al netto del bagno cieco presente al Piano Primo.

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via Carnello, è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui lati corti fronti sudest e nordovest.

La superficie netta è pari a circa mq 76,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 95,00;

L'altezza interna nei piani in luce è pari a circa 290 cm, nel piano Seminterrato è pari a circa 200 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica di forma rettangolare e dimensioni medio piccole;

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; Gli infissi esterni sono in legno di colore scuro, con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Termoautonomo, gli impianti presenti sono del tipo civile realizzati in parte sottotraccia ed in parte a vista. Sono in esercizio. Appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

Ubicato in località Carnello, in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Lo stabile risulta censito sulle mappe catastali fin dall'inizio del 1900. (Rif. All. El.Plan. - n.14). Non è stata rinvenuta nell'archivio Comunale alcuna documentazione relativa alla sua edificazione. Sussiste in atti un Permesso a Costruire in sanatoria rilasciato in data 23/10/2012. (Rif. All. Doc. Ed. - n.17) per Ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Censito in catasto Fabbricati del novembre 2013 al Fg. 13, Part. 26, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl 2 Sup Cat. 102 mq, Rendita €312,97 e Fg 677. Z.C. 2, Cat. C/2, Cl10 Cons.10 mq Sup Cat. 15 mq, Rendita €38,73.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà. Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 26, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 677, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 70.700,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima- n. 02)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 79.900,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 70.700,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 79.900,00

adeguamenti e correzione della stima

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3 € 2.397,00

Spese condominiali insolute € 0,00

Cattivo stato di manutenzione € 4.320,00

Stato di occupazione del bene € 0,00

Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01 € 1.000,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica € 1.000,00

Costi per ripristino stato dei luoghi € 500,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 70.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Isola del Liri (FR) - Via Camello n.241	95,00 mq	0,00 €/mq	€ 59.700,00	100,00%	€ 70.700,00
Valore di stima:					€ 70.700,00

ASTE GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	20000511 Compr. Labate Rep 204166	Compravendita Labate 11.05.2000 Rep 204166	X
2	20080417 Compr Labate Rep 317289	Compravendita Labate 17.04.2008 Rep 317289	X
3	20170502 Donazione Zinzi	Donazione Zinzi 02.05.2017	X
4	Conc Ed Fg 13 Part 17	Conc Ed Fg 13 Part 17	X
5	Isp Ipot Fg 13 Part 17 Sub 23	Ispezione Ipotecaria Fg 13 Part 17 Sub 23	X
6	Isp Ipot Fg 13 Part 26	Ispezione Ipotecaria Fg 13 Part 26	X
7	Isp Ipot Fg 13 Part 677	Ispezione Ipotecaria Fg 13 Part 677	X
8	Vis Stor Fg 13 Part 17 Sub 23	Visura Storica Fg 13 Part 17 Sub 23	X
9	Vis Stor Fg 13 part 26	Visura Storica Fg 13 part 26	X
10	Vis Stor Fg 13 Part 677	Visura Storica Fg 13 Part 677	X
11	BILANCIO Condominio LA TORRE	BILANCIO Condominio LA TORRE	X
12	231107 Verbale Sopralluogo	Verbale Sopralluogo del 231107	X X
13	231207 Accesso ad Atti Att di Pres	Accesso ad Atti Attestato di Presenza del 07.12.2023	X X
14	240118 Accesso ad Atti Att di Pres	Accesso ad Atti Attestato di Presenza del 18.01.2024	X X
15	Vis Stor Fg 13 part 26 Cat Ter	Visura Storica Fg 13 part 26 Catasto Terreni	X
16	Vis Stor Fg 13 Part 677 Cat Ter	Visura Storica Fg 13 Part 677 Catasto Terreni	X
17	121025 PdC in Sanatoria	Permesso a Costruire in Sanatoria del 25.01.2012	X
18	240227 Accesso ad Atti Att di Pres	Accesso ad Atti Attestato di Presenza del 27.02.2024	X X
19	doCfa esatta rappr.ne grafica	doCfa - Variazione per esatta rappresentazione grafica	X
20	doCfa Rel Tec	doCfa - Variazione - Rel Tecnica	X
21	doCfa diversa distribuzione interna	doCfa - Variazione per diversa distribuzione interna	X
22	doCfa Rel Tec	doCfa - Variazione - Rel Tecnica	X
23	Vis Stor Fg 13 part 26	Visura Storica Fg 13 part 26 Aggiornata	X
24	Estr Matr	Estratto di matrimonio	X
25	Nota Trascr Est Pign	Nota Trascr Fg 13 Part 17 Sub 23 estensione pignoramento	X
26	Isp Ipot Fg 13 Part 17 Sub 23 Agg	Ispezione Ipotecaria Fg 13 Part 17 Sub 23 Aggiornata	X

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
			1 2
1	Scheda Fg 13 Part 17 sub 23	Scheda di Stima Fg 13 Part 17 sub 23	X
2	Scheda Fg 13 Part 26_677	Scheda di Stima Fg 13 Part 26 e 677	X

PLANIMETRIE

n	file	descrizione testuale	lotto	
			1	2
1	STR MAPPA Fg13 Part 26_677	Stralcio di Mappa Catastale Fg 13 Part n.26 e n.677		X
2	STR MAPPA Fg13 Part 17	Stralcio di Mappa Catastale Fg 13 Part n.17	X	
3	PLN CAT Fg 13 Part 26	Planimetria Catastale Fg 13 Part 26		X
4	PLN CAT Fg 13 Part 677	Planimetria Catastale Fg 13 Part 677		X
5	PLN CAT Fg13 Part 17 sub 23	Planimetria Catastale Fg 13 Part 17 sub 23	X	
6	19990908 EL sub	Elenco Subalterni 08.09.1999	X	
7	19990908 PLN sub	Planimetria Subalterni 08.09.1999	X	
8	20061212 El sub	Elenco Subalterni 12.12.2006	X	
9	20061212 PLN sub	Planimetria Subalterni 12.12.2006	X	
10	RILIEVO Fg 13 Part 26 - 677 S1	RILIEVO Piano Seminterrato Fg 13 Part 26 - 677		X
11	RILIEVO Fg 13 Part 26 - 677 PT	RILIEVO Piano Terra Fg 13 Part 26 - 677		X
12	RILIEVO Fg 13 Part 26 - 677 PP	RILIEVO Piano Primo Fg 13 Part 26 - 677		X
13	RILIEVO Fg 13 Part 17 sub 23	RILIEVO Piano Primo Fg 13 Part 17 sub 23	X	
14	Fg 13 Part 26 Stralcio mappa	Stralcio Mappa Catastale di impianto Fg 13 Part 26		X
15	Stralcio del PRG	Stralcio PRG con individuazione area Sedime Immobili	X	X
16	PTPR TAV A B C	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Tav A B C	X	X
17	PLN CAT Fg 13 Part 26 Agg	Planimetria Catastale Fg 13 Part 26 Aggiornata		X

FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto	
			1	2
1	Part 17 sub 23 Esterno Prosp	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Esterno Prospetto	X	
2	Part 17 sub 23 Esterno Prosp	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Esterno Prospetto	X	
3	Part 17 sub 23 Interno pranzo sogg	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Interno Pranzo Soggiorno	X	
4	Part 17 sub 23 Interno Ingr sogg	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Interno Ingresso Soggiorno	X	
5	Part 17 sub 23 Interno camera	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Interno Camera	X	
6	Part 17 sub 23 Interno bagno	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Interno Bagno	X	
7	Part 17 sub 23 Interno conn	Fg 13 Part 17 sub 23 Appartamento - Interno Connettivo	X	
8	Part 26 Esterno Prosp	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Esterno prospetto fronte strada		X
9	Part 26 Interno Ingr pranzo	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Ingresso pranzo		X
10	Part 26 Interno Pranzo Sogg	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Pranzo Soggiorno		X
11	Part 26 Interno Cucina	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Cucina		X
12	Part 26 Interno Cucina	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Cucina		X
13	Part 26 Interno Camera	Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Camera		X

14 Part 26 Interno Bagno cieco
15 Part 26 Interno Bagno
16 Part 677 Interno Cantina

Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Bagno cieco
Fg 13 Part 26 Fabbricato - Interno Bagno
Fg 13 Part 677 Fabbricato - Interno Cantina

X
X
X

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Cassino, li

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo
documento firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®