

TRIBUNALE DI CASSINO

All'Illustrissimo Sig.
GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA Maria Rosaria CIUFFI
Procedura n. 49/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA:

Omissis

CONTRO:

Omissis

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI PERIZIA PRIVACY

CTU
Ing. Antonio RIZZO



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Rizzo", written over a faint horizontal line.

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

INCARICO

All'udienza del 02/10/2022, il sottoscritto Ing. Rizzo Antonio, con studio in Piazza XV Febbraio, 1 - 03043 - Cassino (FR), email antoniorizzo.ing@gmail.com, PEC antonio.rizzo@ingpec.eu, Tel. 0776 24625, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in zona periferica del territorio comunale di Fontana Liri lungo la S.R. 82, e precisamente in Via Fonte Cupa no 27. Si tratta di fabbricato di tipo economico che si sviluppa su due livelli con annesso fabbricato accessorio, destinato a ricovero animali e corte esclusiva. Alla corte e ai fabbricati si accede dalla stessa S.R. 82.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli (un piano terra-rialzato ed un piano seminterrato), esternamente si presenta intonacato e la tinteggiatura è in discreto stato solo sulla facciata prospiciente la strada; alla base è presente una zoccolatura in pietra.

Il piano seminterrato, con altezza netta di 2,50 m circa, è destinato ad attività non abitativa si compone di un garage, un deposito attrezzi due disimpegni un locale wc, un locale cantina, un locale di sgombero, ed un locale tecnico ove è installata la caldaia, per una superficie complessiva calpestabile di circa 94 mq; la superficie esterna lorda è di circa 143 mq. Tale piano si presenta parzialmente rifinito, in quanto, alcune zone sono prive dello strato di finitura dell'intonaco, mancano i pavimenti ad eccezione del bagno e del locale cantina, gli infissi e i serramenti sono in metallo.

Non vi sono scale di collegamento tra i due piani del fabbricato (principale).

Il piano rialzato è destinato ad attività abitativa e consta di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto per una superficie calpestabile di circa 99 mq; la superficie lorda racchiusa dai muri esterni è di circa 131 mq; sono altresì presenti due balconi, di cui uno di collegamento tra l'esterno e l'interno del fabbricato di superficie complessiva pari a circa 19 mq; internamente si presenta in buono stato di conservazione, gli infissi sono in alluminio e presentano il doppio vetro; i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento con graniglia di marmo, l'altezza netta interna è di circa 3,00 m.

Le strutture portanti sono in muratura di pietrame e tufo, intonacate; la copertura è a padiglione in tegole di cotto.

Il fabbricato accessorio edificato in prossimità del confine posteriore del lotto, destinato ad attività agricola, consta di un ampio locale e due piccoli vani rustici, parzialmente aperti, destinati a porcili anche se utilizzati come rimessa attrezzi e sgombero, La superficie complessiva calpestabile è di circa 35 mq, mentre la superficie esterna lorda è di 45 mq; l'altezza massima è di circa 2,90 m, la copertura è in tegole a falde, le strutture portanti sono in muratura di tufo.

La corte, è costituita per la gran parte da terreno incolto, ad eccezione delle zone prossime al perimetro del fabbricato principale che sono utilizzabili per la sosta di mezzi carrabili; la sua superficie nominale è di circa 837 mq.

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

In data 15 dicembre 2022 alle ore 15.00 circa il sottoscritto C.T.U., si è recato, unitamente al custode nominato, Avv. Fabrizio DE GASPERIS, presso l'immobile pignorato, sito in Via Fontecupa (ex Via Muraglione) nel Comune di Fontana Liri (FR).

L'accesso agli immobili è stato possibile poiché era presente, in qualità di ex moglie dell'esecutato ed attuale occupante dell'immobile, la Signora **** Omissis ****.

Unitamente al Custode, il sottoscritto CTU, ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, eseguendo una prima ispezione parziale al piano terra e seminterrato del fabbricato principale e all'area esterna (corte esclusiva) compreso il piccolo fabbricato accessori edificato sul confine posteriore del lotto di terreno.

Si è effettuata un'ispezione e un rilievo fotografico e piano altimetrico dei fabbricati.

L'accesso agli immobili è avvenuto senza difficoltà, attraverso una scala esterna esclusiva che porta al piano terra del fabbricato, dopo essere entrati da un cancello metallico posto su una porzione di corte comune in adiacenza alla via Provinciale SS. 82..

Alle ore 16.00 veniva chiuso il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata integrata nel mese di giugno 2023.

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

Risulta agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/98, con allegato l'estratto di mappa, redatta dal Notaio Dott. CANDORE Carmelo con studio in Arcisate (VA) in data 05.05.2022. Con esso il Notaio ha certificato la provenienza al debitore in forza di titoli anteriori al ventennio.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni oggetto di stima confinano con :

su più lati con

**** Omissis ****

**** Omissis ****

su un lato con Strata Provinciale 82 e su un lato con Fosso Acqua

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	8,28 mq	10,25 mq	1,00	11,27 mq	3,00 m	TERRA
SOGGIORNO-PRANZO	24,27 mq	32,40 mq	1,00	24,27 mq	3,00 m	TERRA
DISIMPEGNO	4,83 mq	5,90 mq	1,00	5,90 mq	3,00 m	TERRA
CUCINA	16,66 mq	22,85 mq	1,00	22,58 mq	3,00 m	TERRA
LETTO	19,17 mq	25,75 mq	1,00	25,75 mq	3,00 m	TERRA
LETTO	20,11 mq	26,88 mq	1,00	27,98 mq	3,00 m	TERRA
BALCONE COPERTO	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	3,00 m	TERRA
BALCONE SCOPERTO	7,50 mq	7,50 mq	0,30	2,25 mq	3,00 m	TERRA
BAGNO	5,31 mq	7,72 mq	1,00	7,72 mq	3,00 m	TERRA
GARAGE	17,63 mq	26,73 mq	0,25	6,68 mq	2,50 m	SOTTOSTRADA
CANTINA	17,20 mq	25,62 mq	0,25	6,41 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
DEPOSITO ATTREZZI	21,16 mq	32,38 mq	0,25	8,10 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
WC	5,00 mq	7,72 mq	0,25	1,93 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
DISIMPEGNI	11,60 mq	15,43 mq	0,25	3,86 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
SGOMBERO	14,80 mq	20,98 mq	0,25	5,25 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
CENTRALE TERMICA	6,03 mq	13,30 mq	0,20	2,66 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
DEPOSITO ATTREZZI (ACCESSORIO)	23,76 mq	30,80 mq	0,20	6,16 mq	2,90 m	TERRA
PORCILI (ACCESSORIO)	11,27 mq	14,22 mq	0,20	2,84 mq	2,70 m	TERRA
CORTE -GIARDINO (150 MQ)	188,00 mq	188,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	CORTE ESTERNA

CORTE- GIARDINO	649,00 mq	649,00 mq	0,02	12,98 mq	0,00 m	ESTERNO
Totale superficie convenzionale:				204,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,39 mq		

Si ribadisce che gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un fabbricato destinato a civile abitazione e accessori e da un fabbricato accessorio separato destinato a deposito e porcile, oltre al terreno su cui sono ubicati che costituisce corte esclusiva e comune ad entrambi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 818, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8.5 Piano T1
Dal 12/09/2005 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 818, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8.5
Dal 12/09/2005 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 818, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8.5 Rendita € 48.289,00 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. FR0270938 in atti dal 20/09/2011 RICHIESTA DAL COMUNE (n. 35956.1/2011);
- VARIAZIONE del 05/11/2012 Pratica n. FR0301275 in atti dal 05/11/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 33047.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2013 Pratica n. FR0053834 in atti dal 29/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10128.1/2013);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	818		2	A3	4	8.5		482,89 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

- CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/03/2022 Rep. 803/2022, Registro generale N. 7626 e registro particolare N. 6265 presentazione del 29/04/2022, risultano conformi a quanto accertato in sede di perizia attraverso le visure ipocatastali; i dati riportati nel pignoramento immobiliare, identificano correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione. Inoltre, in seguito ad un attento confronto tra la planimetria catastale estratta presso Catasto di Frosinone e quella risultante dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, si è riscontrata la perfetta corrispondenza, salvo variazioni minime, tra lo stato dei luoghi e quello riportato in Catasto.

Non risulta pertanto necessario effettuare variazioni catastali o accatastamenti.

Nell'Allegato 5 è riportata anche la visura catastale storica nella quale è riportata l'evoluzione catastale del bene pignorato unitamente alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico da cui si evince la presenza della corte comune di cui al sub n. 1

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato per civile abitazione oggetto di pignoramento è attualmente in buone condizioni di manutenzione al piano terra destinato ad abitazione. I locali adibiti ad accessori al piano seminterrato e nel piccolo fabbricato separato sono in discrete o mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate durante le operazioni peritali, non è risultata l'esistenza esplicita di servitù, censo, livello e usi civici relativi al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni in muratura
- Esposizione: (libera su tutti i lati)
- Altezza interna utile: Piano Terra 3.00 m; Piano seminterrato : 2.50 m; locale accessorio esterno: massima 2.90m.
- Str. verticali: muratura di pietrame, e tufo
- Solai: Fabbricato principale: in laterocemento; accessorio esterno assente.
- Copertura: Fabbricato principale a padiglione con manto di tegole in cotto su orditura lignea o metallica. Fabbricato accessorio a falde in legno, con tegole in cotto. Il tutto in discrete condizioni manutentive.
- Manto di copertura: Per tutti i fabbricati: tegole in cotto.
- Pareti esterne ed interne: Pareti esterne Intonaco e tinteggiatura (quest'ultima in discrete condizioni di manutenzione); Pareti interne piano Terra Fabbricato principale tinteggiate e con rivestimenti di maioliche nel bagno e nella cucina; al piano seminterrato intonacate al rustico.
- Pavimentazione interna: Fabbricato principale: piano terra in marmittoni; piano seminterrato prevalentemente in battuto di cemento tranne che per il wc e la cantina.
- Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)
- Scale-balconi: Rampa di accesso esterna al piano terra del fabbricato principale rivestita in marmo, balconi pavimentati in piastrelle.
- Impianto elettrico, idrico, termico: Il fabbricato principale è dotato al Piano terra di impianto elettrico idrico sanitario e termico con caldaia e termosifoni; il piano seminterrato ha la linea luci e la linea idrica nel WC. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Terreno esclusivo: I fabbricati sono ubicati su un lotto di terreno che costituisce corte esclusiva di entrambi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è attualmente occupato dall'ex moglie dell'esecutato signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1998 al 12/09/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LELLA ANGELINA	09/12/1998	17689	7807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		C.RR.II. FROSINONE	24/12/1998	19760	16444
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2003 al 27/06/2023	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	12/09/2005	291843	43520
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. FROSINONE	13/09/2005	21468	4482
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a FROSINONE il 13/09/2005
 Reg. gen. 21468 - Reg. part. 4482
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 160.000,00
 Percentuale interessi: 3,60 %
 Rogante: LABATE Roberto
 Data: 13/09/2005
 N° repertorio: 21468
 N° raccolta: 4482

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA**
 Trascritto a FROSINONE il 13/09/2005
 Reg. gen. 21467 - Reg. part. 13981
 Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 01/12/2011

Reg. gen. 22878 - Reg. part. 16792

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 20/01/2020

Reg. gen. 856 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 29/04/2022

Reg. gen. 7626 - Reg. part. 6265

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 24/05/2023

Reg. gen. 10434 - Reg. part. 7612

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per l'immobile pignorato, non risultano documenti autorizzativi e/o repressivi agli atti del Comune di Fontana Liri. Dagli atti traslativi risulta che il fabbricato è stato edificato in data precedente al 01/09/1967.

L'unico vicolo ricognitivo gravante sull'immobile riguarda la Legge Galasso 431/85 oggi D.lgs•. 42/04.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali, trattandosi di fabbricato unifamiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Stante la difficoltà di divisione delle parti comuni poiché trattasi di un'unica unità immobiliare, si è ritenuto di non dover suddividere gli immobili in più lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dal fabbricato principale (per civile abitazione), dai locali accessori e dalla corte esclusiva, il tutto distinto in Catasto al F. 2 Mappale 818.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)
L'immobile è ubicato in zona periferica del territorio comunale di Fontana Liri lungo la S.R. 82, e precisamente in Via Fonte Cupa no 27. Si tratta di fabbricato di tipo economico che si sviluppa su due livelli con annesso fabbricato accessorio, destinato a ricovero animali e corte esclusiva. Alla corte e ai fabbricati si accede dalla stessa S.R. 82. Il fabbricato principale si sviluppa su- due livelli (un piano terrazzato ed un piano seminterrato), esternamente si presenta intonacato e la tinteggiatura è in discreto stato solo sulla facciata prospiciente la strada; alla base è presente una zoccolatura in pietra. Il piano seminterrato, con altezza netta di 2,50 m circa, è destinato ad attività non abitativa si compone di un garage, un deposito attrezzi due disimpegni un locale wc, un locale cantina, un locale di sgombero, ed un locale tecnico ove è installata la caldaia, per una superficie complessiva calpestabile di circa 94 mq; la superficie esterna lorda è di circa 143 mq. Tale piano si presenta parzialmente rifinito, in quanto, alcune zone sono prive dello strato di finitura dell'intonaco, mancano i pavimenti ad eccezione del bagno e del

locale cantina, gli infissi e i serramenti sono in metallo. Non vi sono scale di collegamento tra i due piani del fabbricato (principale). Il piano rialzato è destinato ad attività abitativa e consta di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto per una superficie calpestabile di circa 99 mq; la superficie lorda racchiusa dai muri esterni è di circa 131 mq; sono altresì presenti due balconi, di cui uno di collegamento tra l'esterno e l'interno del fabbricato di superficie complessiva pari a circa 19 mq; internamente si presenta in buono stato di conservazione, gli infissi sono in alluminio e presentano il doppio vetro; i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento con graniglia di marmo, l'altezza netta interna è di circa 3,00 m. Le strutture portanti sono in muratura di pietrame e tufo, intonacate; la copertura è a padiglione in tegole di cotto. Il fabbricato accessorio edificato in prossimità del confine posteriore del lotto, destinato ad attività agricola, consta di un ampio locale e due piccoli vani rustici, parzialmente aperti, destinati a porcili anche se utilizzati come rimessa attrezzi e sgombero. La superficie complessiva calpestabile è di circa 35 mq, mentre la superficie esterna lorda è di 45 mq; l'altezza massima è di circa 2,90 m, la copertura è in tegole a falde, le strutture portanti sono in muratura di tufo. La corte, è costituita per la gran parte da terreno incolto, ad eccezione delle zone prossime al perimetro del fabbricato principale che sono utilizzabili per la sosta di mezzi carrabili; la sua superficie nominale è di circa 837 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 818, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 102.195,00

Per la stima si è tenuto conto delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2022, secondo cui le abitazioni civili in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 460 e 620 euro/mq di superficie lorda.

Tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di manutenzione, si è ritenuto opportuno considerare un valore di 500,00 euro/mq di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)	204,39 mq	500,00 €/mq	€ 102.195,00	100,00%	€ 102.195,00
				Valore di stima:	€ 102.195,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 28/06/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Foto - FOTO DEGLI IMMOBILI
- ✓ Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE CATASTALE ESTRATTI DALL'AGENZIA
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)
L'immobile è ubicato in zona periferica del territorio comunale di Fontana Liri lungo la S.R. 82, e precisamente in Via Fonte Cupa no 27. Si tratta di fabbricato di tipo economico che si sviluppa su due livelli con annesso fabbricato accessorio, destinato a ricovero animali e corte esclusiva. Alla corte e ai fabbricati si accede dalla stessa S.R. 82. Il fabbricato principale si sviluppa su- due livelli (un piano rialzato ed un piano seminterrato), esternamente si presenta intonacato e la tinteggiatura è in discreto stato solo sulla facciata prospiciente la strada; alla base è presente una zoccolatura in pietra. Il piano seminterrato, con altezza netta di 2,50 m circa, è destinato ad attività non abitativa si compone di un garage, un deposito attrezzi due disimpegni un locale wc, un locale cantina, un locale di sgombero, ed un locale tecnico ove è installata la caldaia, per una superficie complessiva calpestabile di circa 94 mq; la superficie esterna lorda è di circa 143 mq. Tale piano si presenta parzialmente rifinito, in quanto, alcune zone sono prive dello strato di finitura dell'intonaco, mancano i pavimenti ad eccezione del bagno e del locale cantina, gli infissi e i serramenti sono in metallo. Non vi sono scale di collegamento tra i due piani del fabbricato (principale). Il piano rialzato è destinato ad attività abitativa e consta di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto per una superficie calpestabile di circa 99 mq; la superficie lorda racchiusa dai muri esterni è di circa 131 mq; sono altresì presenti due balconi, di cui uno di collegamento tra l'esterno e l'interno del fabbricato di superficie complessiva pari a circa 19 mq; internamente si presenta in buono stato di conservazione, gli infissi sono in alluminio e presentano il doppio vetro; i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento con graniglia di marmo, l'altezza netta interna è di circa 3,00 m. Le strutture portanti sono in muratura di pietrame e tufo, intonacate; la copertura è a padiglione in tegole di cotto. Il fabbricato accessorio edificato in prossimità del confine posteriore del lotto, destinato ad attività agricola, consta di un ampio locale e due piccoli vani rustici, parzialmente aperti, destinati a porcili anche se utilizzati come rimessa attrezzi e sgombero , La superficie complessiva calpestabile è di circa 35 mq, mentre la superficie esterna lorda è di 45 mq; l'altezza massima è di circa 2,90 m, la copertura è in tegole a falde, le strutture portanti sono in muratura di tufo. La corte, è costituita per la gran parte da terreno incolto, ad eccezione delle zone prossime al perimetro del fabbricato principale che sono utilizzabili per la sosta di mezzi carrabili; la sua superficie nominale è di circa 837 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 818, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fontana Liri (FR) - Via Fontanacupa n. 27 (ex Via Muraglione)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 818, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	204,39 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato per civile abitazione oggetto di pignoramento è attualmente in buone condizioni di manutenzione al piano terra destinato ad abitazione. I locali adibiti ad accessori al piano seminterrato e nel piccolo fabbricato separato sono in discrete o mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato in zona periferica del territorio comunale di Fontana Liri lungo la S.R. 82, e precisamente in Via Fonte Cupa no 27. Si tratta di fabbricato di tipo economico che si sviluppa su due livelli con annesso fabbricato accessorio, destinato a ricovero animali e corte esclusiva. Alla corte e ai fabbricati si accede dalla stessa S.R. 82. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli (un piano terrarizzato ed un piano seminterrato), esternamente si presenta intonacato e la tinteggiatura è in discreto stato solo sulla facciata prospiciente la strada; alla base è presente una zoccolatura in pietra. Il piano seminterrato, con altezza netta di 2,50 m circa, è destinato ad attività non abitativa si compone di un garage, un deposito attrezzi due disimpegni un locale wc, un locale cantina, un locale di sgombero, ed un locale tecnico ove è installata la caldaia, per una superficie complessiva calpestabile di circa 94 mq; la superficie esterna lorda è di circa 143 mq. Tale piano si presenta parzialmente rifinito, in quanto, alcune zone sono prive dello strato di finitura dell'intonaco, mancano i pavimenti ad eccezione del bagno e del locale cantina, gli infissi e i serramenti sono in metallo. Non vi sono scale di collegamento tra i due piani del fabbricato (principale). Il piano rialzato è destinato ad attività abitativa e consta di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto per una superficie calpestabile di circa 99 mq; la superficie lorda racchiusa dai muri esterni è di circa 131 mq; sono altresì presenti due balconi, di cui uno di collegamento tra l'esterno e l'interno del fabbricato di superficie complessiva pari a circa 19 mq; internamente si presenta in buono stato di conservazione, gli infissi sono in alluminio e presentano il doppio vetro; i pavimenti sono prevalentemente in marmette di cemento con graniglia di marmo, l'altezza netta interna è di circa 3,00 m. Le strutture portanti sono in muratura di pietrame e tufo, intonacate; la copertura è a padiglione in tegole di cotto. Il fabbricato accessorio edificato in prossimità del confine posteriore del lotto, destinato ad attività agricola, consta di un ampio locale e due piccoli vani rustici, parzialmente aperti, destinati a porcili anche se utilizzati come rimessa attrezzi e sgombero, La superficie complessiva calpestabile è di circa 35 mq, mentre la superficie esterna lorda è di 45 mq; l'altezza massima è di circa 2,90 m, la copertura è in tegole a falde, le strutture portanti sono in muratura di tufo. La corte, è costituita per la gran parte da terreno incolto, ad eccezione delle zone prossime al perimetro del fabbricato principale che sono utilizzabili per la sosta di mezzi carrabili; la sua superficie nominale è di circa 837 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		