
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caschera Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21



Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34



Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5	38
Descrizione	39
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	39
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	39
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	39
Titolarità	40
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	40
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	40
Confini.....	40
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	40
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	40
Consistenza.....	41
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	41
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	42
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	42
Dati Catastali	42
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	42
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	43
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	44
Patti	44



Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	44
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	44
Stato conservativo	44
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	44
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	44
Parti Comuni.....	45
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	45
Stato di occupazione	46
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	46
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	46
Provenienze Ventennali	46
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	46
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	46
Formalità pregiudizievoli	47
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	47
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	48
Normativa urbanistica	49
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	49
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	49
Regolarità edilizia	49
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	49
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Bene N° 5 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	50
Bene N° 6 - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	50



Lotto 6.....	51
Descrizione	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	55
Patti	55
Stato conservativo	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	61
Lotto 3	61
Lotto 4	62
Lotto 5	63
Lotto 6	65
Riserve e particolarità da segnalare	65
Riepilogo bando d'asta.....	67
Lotto 1	67
Lotto 2	67
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	67
Lotto 6	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69



Lotto 3	70
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Lotto 6	71



INCARICO

All'udienza del 20/04/2022, il sottoscritto Ing. Caschera Gianpiero, con studio in Via San Martino, 24 - 03030 - Broccostella (FR), email studiocaschera@alice.it, PEC gianpiero.caschera@ingpec.eu, Tel. 347 1653090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
- **Bene N° 5** - Monolocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
- **Bene N° 6** - Monolocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso Bar con annesso W.C. collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di divisione Rep.250169 Racc.35997 del 07/04/2003

CONFINI

L'immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 12, confina a Nord con il sub.18, a Sud con strada via Carnello, a Est con Sub 13 ed a Ovest con sub.21

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio - bar	42,20 mq	62,40 mq	1,00	62,40 mq	3,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				62,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri (FR) e precisamente lungo Via Carnello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Piano T
Dal 01/01/1994 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Rendita € 596,20 Piano T
Dal 08/08/2006 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Rendita € 596,20 Piano T

A seguito di atto in data 7 aprile 2003 a rogito del notaio **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	172	12	2	C1	6	37	48 mq	596,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di paretina a secco (carton gesso) di altezza inferiore all' altezza utile interna e facilmente removibile e di una piccola finestra sulla parete esterna lato EST del "retronegozio - BAR", che a parere del sottoscritto, già esistente.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Risulta un contratto di locazione commerciale registrato in data 19/03/2013 prot.0020517 Registro Ufficiale AOO AGEDP-FR e successivamente prorogato in data 08/04/2019 prot.0022495 Registro Ufficiale AOO AGEDP-FR con scadenza al 31/03/2025

STATO CONSERVATIVO

L' immobile, collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta ad oggi affittato e in buono stato conservativo.

Il soffitto e le pareti verticali risultano tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato, gli infissi delle finestre sono in alluminio mentre la porta di ingresso è in alluminio con senso di apertura verso l' esterno.

Non esiste un' impianto di riscaldamento, l' unica fonte di calore presente è un condizionatore ad aria posto a parete.

L' impianto elettrico è sottotraccia con quadro. E' presente anche un sistema di video-sorveglianza interna.

PARTI COMUNI



L' immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità e/o sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L' immobile all' interno risulta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/03/2013
- Scadenza contratto: 31/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Trattasi di contratto di Locazione Commerciale redatto in data 06/03/2013 della durata di 6 anni, registrato in data 19/03/2013 e prorogato in data 08/04/2019 con scadenza al 31/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il canone di locazione viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall' ISTAT dell' indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1982 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	06/02/1982	11877	3338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/03/1982	3374	2987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SORA	23/02/1982	510			
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	07/04/2003	250169	35997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2003	7035	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SORA	17/04/2003	776			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
 Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
 Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen 16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da €
 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014



Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 10/10/2014

Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2022

Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, secondo le previsioni del P.R.G., ricade all'interno della perimetrazione urbana in zona di Espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 e con la planimetria catastale, non emergono sostanziali difformità'.



Si è riscontrata una generale corrispondenza tra C.E., planimetria catastale e stato dei luoghi, a meno di paretina a secco (Carton gesso) di altezza inferiore all' altezza utile interna e facilmente removibile e di una piccola finestra sulla parete esterna lato EST del "retronegozio - BAR", che a parere del sottoscritto, già esistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. al piano terra e locale deposito al piano primo sottostrada collegato da scala interna esclusiva, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di divisione Rep.250169 Racc.35997 del 07/04/2003

CONFINI

L' immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 13, confina a Nord con il sub.21, a Sud con strada via Carnello, a Est con Sub 14 ed a Ovest con sub.12

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	24,50 mq	39,80 mq	1,00	39,80 mq	3,35 m	Terra
Deposito	39,40 mq	62,40 mq	0,20	12,48 mq	2,90 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				52,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra e primo sottostrada di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri(FR) e precisamente lungo Via Carnello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 44 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 44 Piano S1-T
Dal 01/01/1994 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 44 Rendita € 708,99 Piano S1-T

A seguito di atto in data 7 aprile 2003 a rogito del notaio **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	172	13	2	C1	6	44	45 mq	708,99 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L' immobile risulta libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile collocato al piano terra e primo sottostrada di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in cattivo stato conservativo.

Parte dell' intonaco della volta di copertura risulta ammalorato o distaccato, le pareti verticali risultano intonacate ma non tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre la porta di ingresso è in metallo.

Il locale deposito al piano primo sottostrada, dal quale si accede mediante scala interna esclusiva, versa in cattivo stato di conservazione, con presenza di "efflorescenza" superficiale più o meno marcate sulle pareti verticali; il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con fili esterni con quadro e non funzionante.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato, non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità/sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato è collocato al piano terra e piano primo sottostrada di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L'immobile pignorato all' interno risulta in cattivo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1982 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	06/02/1982	11877	3338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/03/1982	3374	2987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	23/02/1982	510	
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	07/04/2003	250169	35997
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2003	7035	4742
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	17/04/2003	776	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
 Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
 Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen 16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
 Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
 Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2022

Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986, non emergono rilevanti difformità, a meno del vano al piano primo sottostrada che non è stato rappresentato sugli elaborati progettuali e la posizione "contrapposta" del locale W.C. di cui alla C.E. menzionata.

Si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con retronegozio e annesso WC ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di divisione Rep.250169 Racc.35997 del 07/04/2003

CONFINI

L'immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 15, confina a Nord con il sub.21, a Sud con strada via Carnello, a Est con Sub 16 ed a Ovest con sub.14

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	43,60 mq	60,40 mq	1,00	60,40 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri (FR) e precisamente lungo Via Carnello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37
Dal 01/01/1994 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 Rendita € 596,20 Piano T

A seguito di atto in data 7 aprile 2003 a rogito del notaio **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	12	172	15	2	C1	6	37	47 mq	596,3 €	T	
--	----	-----	----	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

A seguito di analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L' immobile risulta libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in cattivo stato conservativo.

La volta di copertura risulta tinteggiata, le pareti verticali risultano tinteggiate con parti ammalorate e presenza di efflorescenza perimetrale, inoltre in alcuni punti vi è distacco di intonaco; il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno verniciate, mentre la porta di ingresso è in metallo.

Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico non funzionante è sottotraccia.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità/sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L' immobile pignorato all' interno risulta in cattivo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1984 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	20/12/1984	23096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/1985	736	691
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/01/1986 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Donazione-Cessione -Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	23/01/1986	28317	7155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	11/02/1986	430	216
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	07/04/2003	250169	35997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2003	7035	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
 Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
 Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen. 16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
 Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
 Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2022

Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 e con la planimetria catastale, non emergono rilevanti difformità, a meno della finestra "alta" che prospetta sul lato NORD che risulta chiusa e della porta del W.C. che risulta spostata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di divisione Rep.250169 Racc.35997 del 07/04/2003

CONFINI

L' immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 16, confina a Nord con il sub.22 (B.C.N.C.), a Sud con strada via Carnello, a Est con Sub 5-7 ed a Ovest con sub.15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Negozio	29,30 mq	40,65 mq	1,00	40,65 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri(FR) e precisamente lungo Via Carnello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 27 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 27 Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 14/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 27 Rendita € 435,06 Piano Terra

A seguito di atto in data 7 aprile 2003 a rogito del notaio **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	172	16	2	C1	6	27	42 mq	435,06 €	T	



Corrispondenza catastale

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

A seguito di analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L' immobile risulta libero

STATO CONSERVATIVO

L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in dicreto stato conservativo.

La volta di copertura risulta intonacata e tinteggiata, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e in alcuni punti con presenza di "esfoliazioni" superficiale, mentre perimetralmente per un' altezza di circa 1,00 mt è realizzato un "doghettato in legno preverniciato"; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre la porta di ingresso è in alluminio.

Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con canalina esterna con quadro e non funzionante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità/sub

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L' immobile pignorato è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
 L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L' immobile pignorato all' interno risulta in discreto stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1986 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Donazione-Cessione -Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	23/01/1986	28317	7155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	11/02/1986	430	216		
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	07/04/2003	250169	35997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2003	7035	4742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen.16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/03/2022
Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 e con la planimetria catastale, non emergono difformità'.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
- **Bene N° 6** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

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

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T



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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

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.

Decreto di trasferimento in data 12 novembre 2003 n.1790/2003 di repertorio Giudice Delegato del Tribunale di Cassino (FR), trascritto a Frosinone il 23 gennaio 2004 ai n° 1719/1125

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

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.

Decreto di trasferimento in data 12 novembre 2003 n.1790/2003 di repertorio Giudice Delegato del Tribunale di Cassino (FR), trascritto a Frosinone il 23 gennaio 2004 ai n° 1719/1125

CONFINI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 5, confina a Nord con il sub.7 con il quale è collegata mediante un vano porta, a Sud con strada via Carnello, a Est con Sub 22 (B.C.N.C.) ed a Ovest con sub.16.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 7, confina a Nord e ad Est con il Sub 22 (B.C.N.C.), a Sud con il Sub.5 con il quale è collegato mediante un vano porta, a Ovest con il Sub.16.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,90 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unico vano, collegato mediante una porta al vano distinto al Sub.7, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare nell' ambito dello stesso lotto, il tutto al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri(FR) e precisamente lungo Via Carnello.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (1 vano)	21,30 mq	31,55 mq	1,00	31,55 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unico vano, collegato mediante una porta al vano distinto al Sub.5, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare nell' ambito dello stesso lotto, il tutto al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri(FR) e precisamente lungo Via Carnello.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 vano Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 14/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 40,80 Piano Terra

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Piano Terra
Dal 01/01/1994 al 15/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 40,80 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	12	172	5	2	A4	4	1 vano		40,8 €	Terra	
--	----	-----	---	---	----	---	--------	--	--------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria Catastale dell' immobile oggetto di pignoramento non risulta aggiornata. Considerato che nel progetto di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 prat. 73 del 04/01/1986, si prevedeva la realizzazione di due "ambienti" collegati tramite vano porta, si ritiene di dover allineare, in futuro, la planimetria catastale mediante una variazione catastale per fusione del sub.5 e sub.7. Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 1200,00 oltre iva e contributi da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	172	7	2	A4	4	1 vano	32 mq	40,8 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria Catastale dell' immobile oggetto di pignoramento non risulta aggiornata. Considerato che nel progetto di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 prat. 73 del 04/01/1986, si prevedeva la realizzazione di due "ambienti" collegati tramite vano porta, si ritiene di dover allineare, in futuro, la planimetria catastale mediante una variazione catastale per fusione del sub.7 e sub.5. Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 1200,00 oltre iva e contributi da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

La planimetria Catastale dell' immobile oggetto di pignoramento non risulta aggiornata. L' intestazione catastale del bene risulta corretto sia per quanto riguarda il nome dell' Intestato, sia per quanto



riguarda il luogo e la data di nascita, fatta eccezione per l' errata indicazione del Codice Fiscale.
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma, c.p.c.

Si prevede, in futuro, di dover elaborare un foglio di osservazione al fine di allineare l' intestazione catastale con il Codice fiscale; Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 500,00 oltre iva e contributi da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

La planimetria Catastale dell' immobile oggetto di pignoramento non risulta aggiornata.
L' intestazione catastale del bene risulta corretto sia per quanto riguarda il nome dell' Intestato, sia per quanto riguarda il luogo e la data di nascita, fatta eccezione per l' errata indicazione del Codice Fiscale.
Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma, c.p.c.
Si prevede, in futuro, di dover elaborare un foglio di osservazione al fine di allineare l' intestazione catastale con il Codice fiscale; Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 500,00 oltre iva e contributi da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

PATTI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile risulta libero.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, all' interno risulta in discreto stato conservativo.
Le voltine di copertura risultano intonacate e tinteggiate, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; perimetralmente per un' altezza di circa 1,50 mt è realizzato un "doghettato in legno"; il pavimento è in piastrelle di ceramica.
Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico funzionante, è parte con canalina e parte con fili esterni.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, all' interno risulta in pessimo stato conservativo.
Le voltine di copertura risultano intonacate e tinteggiate con "esfoliazioni superficiali ", le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate ma in larga parte degradate; il pavimento è in ceramica.
Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico funzionante, è parte con canalina e parte



con fili esterni.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità e/o Sub, ad eccezione di un vano porta che collega il suddetto vano con altro vano distinto catastalmente al fg. 12, mapp.172 sub 7 anch' esso oggetto di esecuzione nell' ambito dello stesso lotto.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità e/o Sub, ad eccezione di un vano porta che collega il suddetto vano con altro vano distinto catastalmente al fg. 12, mapp.172 sub 5 anch' esso oggetto di esecuzione ed inserito nel medesimo lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L' immobile pignorato all' interno risulta in mediocre stato conservativo.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato è collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L' immobile pignorato all' interno risulta in pessimo stato conservativo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delegato dal tribunale di Cassino (FR)	12/11/2003	790/2003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/01/2004	1719	1125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1986 al 12/11/2003	**** Omissis ****	CESSIONE a titolo di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	23/01/1986	28317	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/1986	2492	2121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice delegato dal tribunale di Cassino (FR)	12/11/2003	790/2003	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/01/2004	1719	1125
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
 Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
 Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen 16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
 Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
 Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/03/2022
Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen 16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2022

Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 non emergono difformità'.

Considerato che nel progetto di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 prat. 73 del 04/01/1986, si prevedeva la realizzazione di due "ambienti" collegati tramite vano porta, si ritiene di dover allineare, in futuro, la planimetria catastale mediante una variazione catastale per fusione del sub.7 e sub.5. , e foglio di osservazione per allineare l' intestazione catastale con il Codice fiscale.

Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 1700,00 oltre iva e contributi da tener conto



nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 non emergono difformità'.

Considerato che nel progetto di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 prat. 73 del 04/01/1986, si prevedeva la realizzazione di due "ambienti" collegati tramite vano porta, si ritiene di dover allineare, in futuro, la planimetria catastale mediante una variazione catastale per fusione del sub.7 e sub.5.,e foglio di osservazione per allineare l' intestazione catastale con il Codice fiscale.

Il costo comprensivo di oneri e spese catastali viene stimato in € 1700,00 oltre iva e contributi da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - MONOLOCALE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA CARNELLO 190, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione di tipo civile con categoria catastale A/2 composto da:

- un' appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, tinello, wc, sette vani, due bagni, disimpegno e balcone, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
- da una "dependance" al piano terra composta da cucina rustica, wc, ripostiglio;
- da una tettoia con angolo "barbecue e forno";
- da una corte con annessa piscina, quest' ultima in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Proprietà **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di divisione Rep.250169 Racc.35997 del 07/04/2003, registrato a Sora(FR) il 17.04.2003 al n° 776 e trascritto a Frosinone il 24 aprile 2003 ai n° 7035/4742

CONFINI



L' immobile distinto in catasto al fg. 12 part. 172 Sub 21, confina a Nord con il mappale 1217, a Est parte con il mappale 688 e parte con il Sub 22 (B.C.N.C.), a Sud con Via Carnello ed a Ovest parte con via Cave Montemontano, parte con sub 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	220,45 mq	302,75 mq	1,00	302,75 mq	3,35 m	Primo
Balcone	27,30 mq	27,30 mq	0,25	6,83 mq	0,00 m	Primo
"Depandance"	50,00 mq	66,30 mq	0,50	33,15 mq	2,70 m	Terra
Tettoia	34,50 mq	34,50 mq	0,30	10,35 mq	2,70 m	Terra
Giardino	868,00 mq	868,00 mq	0,18	156,24 mq	0,00 m	
Piscina	72,00 mq	72,00 mq	0,18	12,96 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				522,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				522,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza (abitazione e balcone) e al piano terra di un edificio di antica costruzione dependance e tettoia, quest' ultima quale elemento di "congiunzione" all' edificio principale, il tutto ubicato in zona semi-periferica del comune di Isola del Liri(FR) e precisamente lungo Via Carnello.

In merito alla piscina, essa risulta accatastata ma non è stato rinvenuto nessun atto autorizzativo, per cui considerato lo stato di completo abbandono e il cattivo stato di conservazione e manutenzione gli viene attribuito un costo come se fosse un' area pertinenziale- giardino. Il ripristino dello stato dei luoghi, previsto in futuro, viene stimato stimato in € 13.500,00 a cui si aggiungono €1.500,00 per atti di aggiornamenti catastali, per un totale di € 15000,00 da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2003 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 Vani Rendita € 1.020,52 Piano Terra/Primo



Dal 26/01/2004 al 03/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 Vani Rendita € 1.099,02 Piano Terra/Primo
Dal 03/10/2014 al 03/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 Vani Rendita € 1.099,02 Piano Terra/Primo
Dal 03/10/2015 al 14/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 Vani Rendita € 1.099,02 Piano Terra/Primo
Dal 14/08/2018 al 29/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 Vani Rendita € 1.099,02 Piano Terra/Primo
Dal 29/07/2019 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 172, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 Vani Rendita € 1.099,02 Piano Terra/Primo

A seguito di atto in data 7 aprile 2003 a rogito del notaio **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	172	21	2	A2	4	14 Vani	405 mq	1099,02 €	Terra/Primo	

Corrispondenza catastale

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



A seguito di analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata una generale corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L' immobile risulta occupato dal proprietario esecutato e famiglia con atto autorizzativo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato al piano primo di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Esso risulta in buono stato conservativo.

Il soffitto di copertura e le pareti risultano tinteggiate; in alcuni punti localizzati sia sul soffitto che sulle pareti si presentano delle "macchie di muffa".

Esiste un' impianto di riscaldamento a termosifone e un caminetto, mentre l' impianto elettrico funzionante, è sottotraccia.

Il balcone dell' appartamento risulta in discreto stato di conservazione.

- La "Depandance" nel suo complesso risulta in discreto stato di manutenzione.

Sulle pareti esterne la "corteccia" dell' intonaco risulta staccata o presenta macchie di efflorescenza.

La copertura si presenta in discreto stato con manto in tegole tradizionali (Coppo).

Internamente il soffitto di copertura risulta a "vista" con travi principali e secondarie in legno massiccio e doghettato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Non esiste un' impianto di riscaldamento ad eccezione di un caminetto, mentre l' impianto elettrico funzionante è sottotraccia.

- la Tettoia, quale elemento di "congiunzione" fra la "depandance" e l' edificio principale, si presenta in discreto stato di conservazione; presenta una parete esterna attrezzata e pareti di partizione verticale di "filtro" sul lato ovest verso la corte; la copertura a "vista" è realizzata con travi principali e secondarie in legno massiccio e doghettato; in alcuni punti le travi risultano ammalorate e la copertura risulta avvallata.

- la piscina, annessa alla corte del fabbricato, versa in completo stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato presenta della parti comuni identificate catastalmente come sub 22 (B.C.N.C.) e non oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato è collocato al piano primo di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.

L' Edificio è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, parte con apparecchiatura muraria sulle facciate esterne a "Faccia vista" e stilatura dei giunti e parte intonacato; si presenta in buone condizioni statiche.

L'appartamento, all' interno, risulta in buono stato conservativo.

-La " Depandance " collocata al piano terra risulta "collegata" al fabbricato principale per mezzo di una tettoia. La struttura portante verticale risulta in muratura, mentre la copertura è realizzata da travi principali e secondarie in legno massiccio con doghettato e manto di copertura in tegole tradizionali (coppi);l' apparecchiatura muraria si presenta in discrete condizioni statiche, mentre la copertura, in particolare sulla tettoia, risulta avvallata con travi portanti in alcuni punti ammalorate.

La piscina, annessa alla corte esclusiva del fabbricato, risulta del tipo interrata e versa in completo stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, e dal coniuge **** Omissis **** per mezzo di autorizzazione da parte del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1982 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	06/02/1982	11877	3338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/03/1982	3374	2987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1984 al	**** Omissis ****	Compravendita			



07/04/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	20/12/1984	23096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/01/1985	736	691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1986 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Donazione-Cessione-Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	23/01/1986	28317	7155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	11/02/1986	430	216		
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE	07/04/2003	250169	35997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2003	7035	4742
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

- 1) in merito alla 1°Compravendita, trattasi dei ex mappali 171/6 e 171/7 ora mappale 172/21 a seguito di fusione/variazioni;
- 2) in merito alla 2° Compravendita, trattasi del ex mappale 172/1 ora mappale 172/21 a seguito di fusione/variazioni;
- 3) in merito alla Donazione - Cessione - Permuta , trattasi del ex mappale 172/8 -172/6 ora mappale 172/21 a seguito di fusione/variazioni;
- In riferimento agli atti di cui ai punti 1-2-3-4-5 interveniva quale acquirente il solo **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 18/06/2013
Reg. gen. 12383 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili. -
Annotazione del 07/08/2013 reg.part. 3859 reg.gen.16654 erogazione parziale di € 200.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part. 1527 reg.gen.16673 riduzione di somma dovuta da € 300.000,00 a € 200.000,00 e riduzione somma dell' ipoteca da € 600.000,00 a € 400.000,00 -
Annotazione del 30/10/2014 reg.part.16674 reg.gen.1528 restrizione di beni
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 1405
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L' ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/10/2014
Reg. gen. 15588 - Reg. part. 1404
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** L'ipoteca volontaria di cui trattasi riguarda più immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/03/2022
Reg. gen. 3250 - Reg. part. 2641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Altro soggetto contro **** Omissis **** Il Pignoramento di cui trattasi riguarda più immobili

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile oggetto di pignoramento, secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un' esame presso l' ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso a mezzo di PEC, è emersa una pratica edilizia riguardante l' unità strutturale di più ampia consistenza e di cui l' immobile pignorato (appartamento) ne è parte.

In particolare trattasi di "Lavori di ristrutturazione di consolidamento statico e riattazione del fabbricato" di cui alla C.E. prot.10156/1059/1986 prat. n° 73 del 04/01/1986

- E' emersa l' autorizzazione prot. 4785 del 4 luglio 1986 per arretrare il cancello di ingresso e la realizzazione di una recinzione.

- E' emersa l' autorizzazione prot. 4786 del 4 luglio 1986 per la costruzione di un balcone a servizio del fabbricato.

- In merito alla piscina, per quanto è stato possibile accertare, non è emersa nessuna pratica edilizia autorizzativa.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. Prot. 10156/1059/1986 Prat. n° 73 del 04/01/1986 relativamente all' appartamento al piano primo, sono emerse delle difformità circa una diversa distribuzione interna, mentre in riferimento alla planimetria catastale, la stessa risulta aggiornata con lo stato dei luoghi.

In merito alla piscina, essa risulta accatastata ma non è stato rinvenuto nessun atto autorizzativo, per cui considerato lo stato di completo abbandono e il cattivo stato di conservazione e manutenzione gli viene attribuito un costo come se fosse un' area pertinenziale- giardino. Il ripristino dello stato dei luoghi, previsto in futuro, viene stimato in € 13.500,00 a cui si aggiungono €1.500,00 per atti di aggiornamenti catastali, per un totale di € 15000,00 da tener conto nella valutazione della stima ed in particolare nell' attribuzione del prezzo unitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano T
Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso Bar con annesso W.C. collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.000,00
Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.
Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.
Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.
Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.
Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:
a) esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
b) epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
c) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
d) quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1250 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano	62,40 mq	1.250,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00



T						
					Valore di stima:	€ 78.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T

Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. al piano terra e locale deposito al piano primo sottostrada collegato da scala interna esclusiva, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 47.052,00

Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
- b) epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
- c) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- d) quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 900 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N° 2 - Negozio Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T	52,28 mq	900,00 €/mq	€ 47.052,00	100,00%	€ 47.052,00	
					Valore di stima:	€ 47.052,00

LOTTO 3



- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
 Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con retronegozio e annesso WC ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 54.360,00
 Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.
 Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.
 Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.
 Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.
 Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

 - esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
 - epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
 - individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
 - quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 900 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T	60,40 mq	900,00 €/mq	€ 54.360,00	100,00%	€ 54.360,00
				Valore di stima:	€ 54.360,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
 Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.650,00
 Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato



ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
- b) epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
- c) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- d) quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 1000 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T	40,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 40.650,00	100,00%	€ 40.650,00
				Valore di stima:	€ 40.650,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.550,00
Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.
Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.
Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.
Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.



Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
- b) epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
- c) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- d) quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato, considerato eventuali costi aggiunti e/o oneri professionali, sia pari a 350 €/mq

- **Bene N° 6** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T

Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 14.197,50

Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
- b) epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
- c) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- d) quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato, considerato eventuali costi aggiunti e/o oneri professionali, sia pari a 450 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Monocale Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	33,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
Bene N° 6 - Monocale Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T	31,55 mq	450,00 €/mq	€ 14.197,50	100,00%	€ 14.197,50
				Valore di stima:	€ 25.747,50



LOTTO 6

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1
Trattasi di abitazione di tipo civile con categoria catastale A/2 composto da: - un' appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, tinello, wc, sette vani, due bagni, disimpegno e balcone, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. - da una "dependance" al piano terra composta da cucina rustica, wc, ripostiglio; - da una tettoia con angolo "barbecue e forno"; - da una corte con annessa piscina, quest' ultima in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione e conservazione. Proprietà **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 365.596,00

Secondo il primo comma dell'art. 726 del c.c. il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore, è quello di attribuire, agli stessi, il valore che il bene assume nel mercato ed attribuito da ordinari acquirenti ad ordinari venditori.

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato attuale dell' immobile, bisogna tenere in considerazione che il mercato oggi versa in uno stato di stagnazione ed in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Quindi si prende in considerazione il metodo di confronto o stima sintetica, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- esamina e rilevamento metrico dell' immobile nella fase di sopralluogo;
- epoca di realizzazione, grado di manutenzione e rifiniture, ubicazione, appetibilità sul mercato;
- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- quotazione desunta dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

A tale scopo, il sottoscritto, per quanto è stato possibile accertare e rilevare, ritiene che il più probabile valore di mercato, considerato eventuali costi aggiunti e/o oneri professionali, sia pari a 700 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1	522,28 mq	700,00 €/mq	€ 365.596,00	100,00%	€ 365.596,00
				Valore di stima:	€ 365.596,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessun tipo di riserva o particolarita' da segnalare.

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.

Broccostella, li 02/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Caschera Gianpiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Tabella riepilogativa FOTO (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Tabella riepilogativa PLANIMETRIE (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa RILIEVO (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Tabella riepilogativa VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Tabella riepilogativa TITOLI DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa ISPEZIONI IPOTECARIE - IPOTECA & PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Tabella riepilogativa AUTORIZZAZIONI (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa CONTRATTI DI AFFITTO (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 27/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella Riepilogativa -PLANIMETRIA CATASTALE E ORTOFOTO (Aggiornamento al 01/08/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano T
Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso Bar con annesso W.C. collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato, secondo le previsioni del P.R.G., ricade all' interno della perimetrazione urbana in zona di Espansione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T
Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. al piano terra e locale deposito al piano primo sottostrada collegato da scala interna esclusiva, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con retronegozio e annesso WC ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T
Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

LOTTO 5



- Bene N° 5** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
 Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
 Proprietà **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.
- Bene N° 6** - Monocale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T
 Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza.
 Proprietà **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L' immobile pignorato secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1
 Trattasi di abitazione di tipo civile con categoria catastale A/2 composto da: - un' appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, tinello, wc, sette vani, due bagni, disimpegno e balcone, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. - da una "dependance" al piano terra composta da cucina rustica, wc, ripostiglio; - da una tettoia con angolo "barbecue e forno"; - da una corte con annessa piscina, quest' ultima in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione e conservazione. Proprietà **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L' immobile oggetto di pignoramento, secondo le previsioni del P.R.G. ricade all' interno della perimetrazione urbana, in zona di Espansione.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello n. 182, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	62,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta ad oggi affittato e in buono stato conservativo. Il soffitto e le pareti verticali risultano tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato, gli infissi delle finestre sono in alluminio mentre la porta di ingresso è in alluminio con senso di apertura verso l'esterno. Non esiste un impianto di riscaldamento, l'unica fonte di calore presente è un condizionatore ad aria posto a parete. L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro. E' presente anche un sistema di video-sorveglianza interna.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso Bar con annesso W.C. collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	52,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile collocato al piano terra e primo sottostrada di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in cattivo stato conservativo. Parte dell'intonaco della volta di copertura risulta ammalorato o distaccato, le pareti verticali risultano intonacate ma non tinteggiate; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre la porta di ingresso è in metallo. Il locale depositato al piano primo sottostrada, dal quale si accede mediante scala interna esclusiva, versa in cattivo stato di conservazione, con presenza di "efflorescenza" superficiale più o meno marcate sulle pareti verticali; il pavimento è in piastrelle di ceramica. Non esiste un impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con fili esterni con quadro e non funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. al piano terra e locale depositato al piano primo sottostrada collegato da scala interna esclusiva, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	60,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in cattivo stato conservativo. La volta di copertura risulta tinteggiata, le pareti verticali risultano tinteggiate con parti ammalorate e presenza di efflorescenza perimetrale, inoltre in alcuni punti vi è distacco di intonaco; il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno verniciate, mentre la porta di ingresso è in metallo. Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico non funzionante è sottotraccia.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con retronegozio e annesso WC ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	40,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, risulta in discreto stato conservativo. La volta di copertura risulta intonacata e tinteggiata, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e in alcuni punti con presenza di "esfoliazioni" superficiale, mentre perimetralmente per un' altezza di circa 1,00 mt è realizzato un "doghettato in legno preverniciato"; il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre la porta di ingresso è in alluminio. Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con canalina esterna con quadro e non funzionante.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale C/1 ad uso negozio con annesso W.C. ubicati al piano terra, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 5

Bene N° 5 - Monolocale			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, all'interno risulta in discreto stato conservativo. Le voltine di copertura risultano intonacate e tinteggiate, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; perimetralmente per un' altezza di circa 1,50 mt è realizzato un "doghettato in legno"; il pavimento è in piastrelle di ceramica. Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico funzionante, è parte con canalina e parte con fili esterni.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Monolocale			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	31,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile collocato al piano terra di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza, all'interno risulta in pessimo stato conservativo. Le voltine di copertura risultano intonacate e tinteggiate con "esfoliazioni superficiali ", le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate ma in larga parte degradate; il pavimento è in ceramica. Non esiste un' impianto di riscaldamento, mentre l' impianto elettrico funzionante, è parte con canalina e parte con fili esterni.		
Descrizione:	Trattasi di locale con categoria catastale A/4 collocato al piano terra e composto da un' unico vano ad uso abitazione, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Carnello 190, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 172, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	522,28 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è collocato al piano primo di un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. Esso risulta in buono stato conservativo. Il soffitto di copertura e le pareti risultano tinteggiate; in alcuni punti localizzati sia sul soffitto che sulle pareti si presentano delle "macchie di muffa". Esiste un' impianto di riscaldamento a termosifone e un caminetto, mentre l' impianto elettrico funzionante, è sottotraccia. Il balcone dell' appartamento risulta in discreto stato di conservazione. - La "Depandance" nel suo complesso risulta in discreto stato di manutenzione. Sulle pareti esterne la "corteccia" dell' intonaco risulta staccata o presenta macchie di efflorescenza. La copertura si presenta in discreto stato con manto in tegole tradizionali (Coppo). Internamente il soffitto di copertura risulta a "vista" con travi principali e secondarie in legno massiccio e doghettato, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Non esiste un' impianto di riscaldamento ad eccezione di un caminetto, mentre l' impianto elettrico funzionante è sottotraccia. - la Tettoia, quale elemento di "congiunzione" fra la "depandance" e l' edificio principale, si presenta in discreto stato di conservazione; presenta una parete esterna attrezzata e pareti di partizione verticale di "filtro" sul lato ovest verso la corte; la copertura a "vista" è realizzata con travi principali e secondarie in legno massiccio e doghettato; in alcuni punti le travi risultano ammalorate e la copertura risulta avvallata. - la piscina, annessa alla corte del fabbricato, versa in completo stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo civile con categoria catastale A/2 composto da: - un' appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, tinello, wc, sette vani, due bagni, disimpegno e balcone, il tutto appartenente ad un edificio di antica costruzione di più ampia consistenza. - da una "depandance" al piano terra composta da cucina rustica, wc, ripostiglio; - da una tettoia con angolo "barbecue e forno"; - da una corte con annessa piscina, quest' ultima in completo stato di abbandono e pessimo stato di manutenzione e conservazione. Proprietà **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, e dal coniuge **** Omissis **** per mezzo di autorizzazione da parte del Giudice.		

