

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Petricca Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.977,36</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Ing. Petricca Riccardo, con studio in Via Agnonello - 03039 - Sora (FR), email petricca.r@gmail.com, PEC riccardo.petricca@ingpec.eu, Tel. 347 1888935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc (Coord. Geografiche: 41,687003; 13,559685)

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare in edificio a schiera al piano terra con giardino pertinenziale e posto auto scoperto. L'unità residenziale è inserita in un blocco edilizio di case a schiera, in una zona periferica del Comune di Isola del Liri a vocazione prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze del sito in questione è presente un centro sportivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc

## 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 1/2)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

I confini catastali sono i seguenti:

- da un lato (sub.41) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (sub.52) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - da un lato (sub. 34) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - da un lato (sub.38) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (sub.39) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - da un lato (sub.35) BCNC;
- salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,26 mq	85,12 mq	1	85,12 mq	2,75 m	Piano Terra
Giardino	129,67 mq	138,42 mq	0,18	24,92 mq	0,00 m	Piano Terra
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 2096 mq Piano Terra
Dal 21/03/2006 al 19/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 16



		Categoria F1, Cons. 2051 mq Piano Terra
Dal 20/10/2009 al 14/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 40 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 333,11 Piano Terra
Dal 20/10/2009 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 47 Categoria F1, Cons. 14 mq Piano Terra
Dal 15/06/2010 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 40 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 462,23 Piano Terra
Dal 24/06/2010 al 09/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 40 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 462,23 mq Piano Terra
Dal 24/06/2010 al 09/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 47 Categoria F1, Cons. 14 mq Piano Terra
Dal 10/02/2014 al 08/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 40 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 462,23
Dal 10/02/2014 al 24/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 47 Categoria F1, Cons. 14 mq Piano Terra
Dal 09/05/2014 al 03/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 51 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 554,67
Dal 04/11/2014 al 25/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 51 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 554,67 Piano Terra
Dal 25/11/2014 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 47 Categoria F1, Cons. 14 Piano Terra
Dal 26/01/2015 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 51 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 554,67 Piano Terra



Dal 09/11/2015 al 25/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 51 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 87 mq Rendita € 554,67
Dal 26/07/2016 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 56, Sub. 51 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 87 mq Rendita € 554,67 Piano Terra

Dalla documentazione acquisita e in atti risulta che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Si precisa che al Catasto terreni la particella Fg.8 Part. 56 (Qualità/Classe: Ente Urbano) scaturisce dalla variazione catastale del 01/03/2005 che ha soppresso i seguenti immobili: Fg.8 Part.57, Fg.8 part.59, Fg.8 Part.152, Fg.8 Part.290

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	56	51		A2	5	6	87 mq	554,67 €	Terra	
	8	56	47		F1		14 mq			Terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Non risultano precisazioni da segnalare.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa; inoltre risulta la congruenza tra persone esegutate e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

L'immobile risulta inserito in un complesso edilizio costituito da più unità residenziali, dotate di parti comuni. Pur non risultando un regolamento condominiale, da quanto è stato possibile accertare, risulta a carico dell'immobile pignorato una spesa mensile per consumo di Energia Elettrica delle parti comuni di € 50,00. Tale



importo viene versato su un conto corrente postale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in uno stato di discreta conservazione.

Si segnala la presenza di macchie di umidità sulle pareti delle camere da letto e del bagno.

## PARTI COMUNI

---

Risulta l'area esterna di accesso al complesso immobiliare censita in Catasto al Fg. Part.56 Sub.35 (Bene Comune Non Censibile)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sulla scorta della documentazione acquisita ed allegata non risultano servitù, livello, censo, usi civici sull'immobile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità residenziale in oggetto è ubicata al piano terra di un edificio della Tipologia a schiera. La struttura portante è realizzata a telai in C.A. di travi e pilastri. Le fondazioni, sempre in C.A., sono del tipo a trave rovescia. Isolai sono del tipo prefabbricato in latero-cemento con sovrastante caldana in c.a..

Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio; i tramezzi interni sono forati sempre in laterizio. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in gres ceramico. Gli infissi sono in alluminio a doppio vetro e persiana sempre in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle di maioliche.

Lo spazio interno è suddiviso fra i vari ambienti: salone-soggiorno, studio, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto figli.

Lo spazio esterno presenta due aree giardino, poste sul fronte d'ingresso e sul lato posteriore dell'abitazione. Una tettoia in legno, di modeste dimensioni, è collocata nel giardino anteriore, in corrispondenza della parete dello studio. Essendo solo appoggiata a terra, e quindi non stabilmente infissa al suolo, risulta rientrante nelle opere di edilizia libera.

Nell'area esterna comune è riservato lo spazio per il parcheggio scoperto dell'auto.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario e fognante.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia esterna e terminali costituiti da termosifoni in alluminio. Nel salone-soggiorno è presente un camino a legna

In base alla Certificazione Energetica eseguita l'edificio risulta in classe G

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai coniugi esegutati e dai loro figli.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2004 al 24/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##ROBERTO LABATE##	03/04/2004	266920	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	10/04/2004		6693
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2004 al 24/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##ROBERTO LABATE##	19/04/2004	267648	38992
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/05/2004	11908	7670
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2004 al 24/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##ROBERTO LABATE##	19/04/2004	267648	38992
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/05/2004	11911	7673
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 19/04/2004 al 24/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##ROBERTO LABATE##	19/04/2004	267648	38992
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/05/2004	11909	7671
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/06/2010 al 12/07/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## ROBERTO LABATE##	24/06/2010	325931	58117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA FROSINONE	25/06/2010	13633	9056
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2024 al 24/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##ROBERTO LABATE##	19/04/2004	267648	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	05/05/2004		7672
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sulla scorta della documentazione acquisita e in atti a cui si rimanda si evidenzia quanto segue:

- PARTICELLA 56 SUBB 1-2-3-4-5

Trascrizione del 10/04/2004 R.P. 6693 a FAVORE:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- PARTICELLA 57

Trascrizione del 05/05/2004 R.P. 7670 a FAVORE:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- PARTICELLA 59

Trascrizione del 05/05/2004 R.P. 7671 a FAVORE:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- PARTICELLA 152

Trascrizione del 05/05/2004 R.P. 7672 a FAVORE:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- PARTICELLA 290

Trascrizione del 05/05/2004 R.P. 7673 a FAVORE:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Iscritto a FROSINONE il 25/06/2010  
 Reg. gen. 13634 - Reg. part. 2587  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 360.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 160.000,00  
 Percentuale interessi: 2,535 %  
 Rogante: NOTAIO ##ROBERTO LABATE##  
 Data: 24/06/2010  
 N° repertorio: 325932  
 N° raccolta: 58118  
 Note: Il mutuo di € 160.000,00 è stato erogato in un'unica soluzione al netto dell'imposta sostitutiva vigente di € 400,00 e delle spese di istruttoria di € 350,00

### Oneri di cancellazione



L'onere di cancellazione dei gravami risulta a carico della procedura, salvo diverse disposizioni. A riguardo si rimanda al Professionista Delegato per ogni chiarimento in merito

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A riguardo dell'immobile oggetto di esecuzione, dal verbale di accesso agli atti risulta quanto segue:

- Gli edifici sono stati realizzati in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Isola del Liri alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. 16785 del 07/08/2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 20769 del 30/10/2008
- Certificato di agibilità rilasciato con prot. 10093 del 14/06/2016.
- Denuncia di Inizio Attività del 06/08/2012 prot. 13071 (chiusura portico)
- Attestato di fine lavori del 29/05/2015

In base al PRG comunale l'edificio ricade in zona "A1 Agricoltura", zone denominate "E" ai sensi del DM 1444/1968.

Il sito dell'immobile ricade in area soggetta al vincolo sismico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Isola del Liri alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. 16785 del 07/08/2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 20769 del 30/10/2008;
- Certificato di agibilità rilasciato con prot. 10093 del 14/06/2016;
- Denuncia di Inizio Attività del 06/08/2012 prot. 13071 (chiusura portico)
- Attestato di fine lavori del 29/05/2015

In base alla documentazione acquisita dal Comune di Isola del Liri per l'immobile non risultano pendenze amministrative e/o sanzionatorie

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

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



Si precisa che le dichiarazioni di conformità degli impianti sono riportate nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Dalle informazioni che si è potuto raccogliere è emerso che non esiste un regolamento condominiale. Esiste, invece, un conto corrente postale dove vengono versate mensilmente € 50,00 legate al consumo di Energia Elettrica delle parti comuni.

In base alle indagini svolte non risultano arretrati per spese comuni in capo agli esecutati, nè spese straordinarie da effettuare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene da porre in vendita costituisce un unico lotto formato dall'unità residenziale al Piano Terra e relativo parcheggio scoperto pertinenziale rispettivamente censiti al Catasto Urbano del Comune di Isola del Liri al Fg.8 part.56 sub.51 e 47

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc  
Unità immobiliare in edificio a schiera al piano terra con giardino pertinenziale e posto auto scoperto. L'unità residenziale è inserita in un blocco edilizio di case a schiera, in una zona periferica del Comune di Isola del Liri a vocazione prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze del sito in questione è presente un centro sportivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 56, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 56, Sub. 47, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.028,80  
Il valore di stima adottato è stato rilevato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.  
Il valore applicato è quello massimo per le tipologie ville e villini, in condizioni normali, riferiti alla zona di ubicazione/prossimità dell'immobile pignorato.



A riguardo mi preme evidenziare che l'indagine di mercato eseguita, presso le varie Agenzie Immobiliari del territorio comunale di Isola del Liri e Comuni limitrofi, ha evidenziato una forte contrazione delle compravendite immobiliari, con conseguente svalutazione degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc	112,54 mq	720,00 €/mq	€ 81.028,80	100,00%	€ 81.028,80
				Valore di stima:	€ 81.028,80

Valore di stima: € 81.028,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 76.977,36**

Come precisato in precedenza, il valore di stima dell'immobile è stato desunto dai valori dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone per la zona e la tipologia d'immobile d'interesse.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate sulle pareti interne dell'unità residenziale vistose macchie di muffa da umidità, corrispondenti alle facciate dell'edificio esposte a Nord, Nord-Ovest; fenomeno questo, che denota la mancanza di una adeguata coibentazione delle pareti, la presenza di ponti termici, la posa in opera di prodotti non traspiranti.

La detrazione apportata alla stima dell'immobile è fissata a corpo, tenuto conto delle lavorazioni necessarie per l'eliminazione delle muffe, l'applicazione di prodotti antimuffe e la ritinteggiatura delle pareti delle stanze utilizzando idonei prodotti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono particolarità da segnalare oltre a quanto già riportato in perizia



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.

Sora, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Petricca Riccardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Isola del Liri con relativo elaborato grafico allegato (Aggiornamento al 21/06/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di rilascio del certificato di agibilità con allegati: Attestazione di fine lavori; Collaudo Statico; Visure Catastali; Elenco Subalterni; Planimetria Catastale (Aggiornamento al 17/06/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso agli atti - Comune di Isola del Liri (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali degli immobili pignorati (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Mappa catastale degli immobili pignorati (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dia del 06.08.2012 (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc  
Unità immobiliare in edificio a schiera al piano terra con giardino pertinenziale e posto auto scoperto. L'unità residenziale è inserita in un blocco edilizio di case a schiera, in una zona periferica del Comune di Isola del Liri a vocazione prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze del sito in questione è presente un centro sportivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 56, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 56, Sub. 47, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A riguardo dell'immobile oggetto di esecuzione, dal verbale di accesso agli atti risulta quanto segue: - Gli edifici sono stati realizzati in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Isola del Liri alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con prot. 16785 del 07/08/2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 20769 del 30/10/2008 - Certificato di agibilità rilasciato con prot. 10093 del 14/06/2016. - Denuncia di Inizio Attività del 06/08/2012 prot. 13071 (chiusura portico) - Attestato di fine lavori del 29/05/2015. In base al PRG comunale l'edificio ricade in zona "A1 Agricoltura", zone denominate "E" ai sensi del DM 1444/1968. Il sito dell'immobile ricade in area soggetta al vincolo sismico.

**Prezzo base d'asta: € 76.977,36**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.977,36**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Liri (FR) - via Calcara Fontanino snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 56, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 56, Sub. 47, Categoria F1	<b>Superficie</b>	112,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno stato di discreta conservazione. Si segnala la presenza di macchie di umidità sulle pareti delle camere da letto e del bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in edificio a schiera al piano terra con giardino pertinenziale e posto auto scoperto. L'unità residenziale è inserita in un blocco edilizio di case a schiera, in una zona periferica del Comune di Isola del Liri a vocazione prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze del sito in questione è presente un centro sportivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai coniugi esegutati e dai loro figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a FROSINONE il 25/06/2010  
Reg. gen. 13634 - Reg. part. 2587  
Quota: 1/2  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 2,535 %  
Rogante: NOTAIO ##ROBERTO LABATE##  
Data: 24/06/2010  
N° repertorio: 325932  
N° raccolta: 58118  
Note: Il mutuo di € 160.000,00 è stato erogato in un'unica soluzione al netto dell'imposta sostitutiva vigente di € 400,00 e delle spese di istruttoria di € 350,00

