
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **145/2021** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	13
Stato conservativo.....	13

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	19
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	21
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	21
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	22
Confini	22

Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni	24
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2021 del R.G.E.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	37
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T.....	37

INCARICO

All'udienza del 20/09/2022, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it PEC mario.castelli1@geopec.it Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), con diritto di passaggio carrabile sulla corte esclusiva del Sub 2 (Foglio 21 part. 589 Sub 2).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, Terra e Primo, adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), con corte esclusiva estesa Mq. 467,00.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T

Fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra, adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), con corte esclusiva estesa Mq. 474,00.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

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

Si precisa che la ditta intestataria dei seguenti immobili:

- 1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Ex Part. 302 e 589) Autorimessa e locali di Deposito, Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 67,00 Mq, Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;
 - 2) LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo, Ex Part. 302 e 589) Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54;
 - 3) LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147 (Fabbricato al Piano Seminterrato e Terra, Ex Part. 146-147) Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 Consistenza 6,0 Vani, Superficie Catastale 160,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 309,87;
- era: **** Omissis **** proprietario per 1/1.

Per uniformare e allineare la Ditta Catastale, si è provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano di Frosinone, le seguenti Volture:

A) Voltura Telematica, presentata in data 01 Febbraio 2023 ed approvata in data 14 Febbraio 2023 AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0016902.14-02-2023.U, relativamente agli immobili, riportati al n. 1 (LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1) e al n. 2 (LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2);

B) Voltura Telematica, presentata in data 17 Febbraio 2023 ed approvata in data 21 Febbraio 2023 (AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0019551.21-02-2023.U) relativamente agli immobili, riportati al n. 3 (LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147).

Infatti dopo l'approvazione delle due Volture, la ditta Catastale intestataria di tutti gli immobili sopra descritti oggetto di esecuzione immobiliare, è uguale a quella degli atti della presente Procedura Esecutiva, ossia:

**** Omissis **** proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

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

Si precisa che la ditta intestataria dei seguenti immobili:

1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Ex Part. 302 e 589) Autorimessa e locali di Deposito, Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 67,00 Mq, Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;

2) LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo, Ex Part. 302 e 589) Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54;

3) LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147 (Fabbricato al Piano Seminterrato e Terra, Ex Part. 146-147) Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 Consistenza 6,0 Vani, Superficie Catastale 160,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 309,87;

era: **** Omissis **** proprietario per 1/1.

Per uniformare e allineare la Ditta Catastale, si è provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano di Frosinone, le seguenti Volture:

A) Voltura Telematica, presentata in data 01 Febbraio 2023 ed approvata in data 14 Febbraio 2023 AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0016902.14-02-2023.U, relativamente agli immobili, riportati al n. 1 (LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1) e al n. 2 (LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2);

B) Voltura Telematica, presentata in data 17 Febbraio 2023 ed approvata in data 21 Febbraio 2023 (AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0019551.21-02-2023.U) relativamente agli immobili, riportati al n. 3 (LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147).

Infatti dopo l'approvazione delle due Volture, la ditta Catastale intestataria di tutti gli immobili sopra descritti oggetto di esecuzione immobiliare, è uguale a quella degli atti della presente Procedura Esecutiva, ossia:

**** Omissis **** proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

La Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), (Lotto N. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Al Piano Superiore - Piano Terra: Con unità immobiliare, stessa ditta, adibita ad abitazione (Lotto n. 1 - foglio 21 Particella 589 sub 2);

Ad Est con Strada Comunale Nazionale;

Ai restanti tre lati: con Corte esclusiva del Fabbricato per intero (foglio 21 Particella 589 Sub 2).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

La Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato Terra e Primo adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), (Lotto N. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Al Piano Inferiore - Piano Seminterrato: Con unità immobiliare, stessa ditta, adibita ad autorimessa e locali di deposito (Lotto n. 1 - foglio 21 Particella 589 sub 1);

Ad Est con Strada Comunale Nazionale;

A Nord: con unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 189;

A Sud: con unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Lotto n. 2 - Bene n- 3, oggetto della presente esecuzione);

Ad Ovest: con unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 304.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa e Locali di Deposito al Piano Seminterrato	67,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,45 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Fabbricato (Locali Accessori al Piano Seminterrato)	122,00 mq	169,00 mq	0,50	84,50 mq	3,90 m	Seminterrato
Porzione di Fabbricato (Abitazione al Piano Terra)	107,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	3,65 m	Terra
Terrazza al Piano Terra	107,00 mq	107,00 mq	0,15	16,05 mq	0,00 m	Terra
Porzione di Fabbricato (Abitazione al Piano Primo)	107,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	3,50 m	Primo
Balcone al Piano Primo	1,81 mq	1,81 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	Primo
Terreno esterno adibito a Giardino e Corte (Piano Seminterrato)	467,00 mq	467,00 mq	0,10	46,70 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				453,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				453,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1973 al 10/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 302, Zc. 1

		Categoria F2 Piano T-1
Dal 21/12/1973 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 589, Zc. 1 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.05
Dal 10/06/2000 al 30/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 302, Zc. 1 Categoria F2 Piano T-1
Dal 30/01/2023 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 589, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 67,00 Rendita € 128,03 Piano S1

In fase di sopralluogo, precisamente in data 28 Ottobre, 18 e 29 Novembre 2022, si è riscontrato che il fabbricato esistente al piano Seminterrato, Terra e Primo, comprensivo degli accessori, ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 2, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito, distinto al Nuovo Catasto edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 non risultava censito correttamente all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Frosinone, ossia risultava una diversa perimetrazione del fabbricato stesso, una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa collocazione dei piani e soprattutto era censito una porzione di fabbricato al Nuovo Catasto Terreni in Partita 1 come Ente Urbano (Foglio 21 Part. 589) e la rimanente porzione di fabbricato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in Categoria F/2, ossia Unità Collabente (Foglio 21 Part. 302).

In seguito a misurazioni e rilievi sul posto e accertato che il fabbricato esistente, non corrispondeva alla realtà dei fatti, e ravvisata la necessità di allineare la planimetria attuale a quella catastale, si è proceduto come segue:

1) Richiesta del Tipo Mappale in data 07 Dicembre 2022 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone e relativa approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023, per censire esattamente il nuovo perimetro del fabbricato esistente, con soppressione della Part. 302, la quale superficie viene unita alla Part. 589, in modo tale da avere una sola Part. 589 di superficie pari a Mq. 817,00 da censire al Catasto Urbano, oggetto della presente esecuzione immobiliare;

2) In data 28 Gennaio 2023, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Ampliamento, Diversa Distribuzione degli spazi interni, Frazionamento e Fusione) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, al fabbricato esistente in oggetto, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 0007621 in data 30 Gennaio 2023) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 21 Part. 589), generando solo i nuovi Sub, in modo tale da avere una esatta rappresentazione grafica e reale degli immobili attuali esistenti, oggetto della presente esecuzione immobiliare, come di seguito indicato:

Lotto N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato) Autorimessa e Locali di Deposito, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 767,00 Mq., Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;

Lotto N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo), adibito ad Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3, Classe 3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1973 al 10/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 302, Zc. 1 Categoria F2 Piano T-1
Dal 21/12/1973 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 589, Zc. 1 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.05
Dal 10/06/2000 al 30/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 302, Zc. 1 Categoria F2 Piano T-1
Dal 30/01/2023 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 589, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 14,5 Superficie catastale 454,00 mq Rendita € 958,54 Piano S1-T-1

In fase di sopralluogo, precisamente in data 28 Ottobre, 18 e 29 Novembre 2022, si è riscontrato che il fabbricato esistente al piano Seminterrato, Terra e Primo, comprensivo degli accessori, ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 2, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito, distinto al Nuovo Catasto edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 non risultava censito correttamente all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Frosinone, ossia risultava una diversa perimetrazione del fabbricato stesso, una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa collocazione dei piani e soprattutto era censito una porzione di fabbricato al Nuovo Catasto Terreni in Partita 1 come Ente Urbano (Foglio 21 Part. 589) e la rimanente porzione di fabbricato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in Categoria F/2, ossia Unità Collabente (Foglio 21 Part. 302).

In seguito a misurazioni e rilievi sul posto e accertato che il fabbricato esistente, non corrispondeva alla realtà dei fatti, e ravvisata la necessità di allineare la planimetria attuale a quella catastale, si è proceduto come segue:
1) Richiesta del Tipo Mappale in data 07 Dicembre 2022 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone e relativa approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023, per censire esattamente il nuovo perimetro del fabbricato esistente, con soppressione della Part. 302, la quale superficie viene unita alla Part. 589, in modo tale da avere una sola Part. 589 di superficie pari a Mq. 817,00 da censire al Catasto Urbano, oggetto della presente esecuzione immobiliare;

2) In data 28 Gennaio 2023, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Ampliamento, Diversa Distribuzione degli spazi interni, Frazionamento e Fusione) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, al fabbricato esistente in oggetto, (modello D.O.C.F.A. approvato) Prot. FR - 0007621 in data 30 Gennaio 2023) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 21 Part. 589), generando solo i nuovi Sub, in modo tale da avere una esatta rappresentazione grafica e reale degli immobili attuali esistenti, oggetto della presente esecuzione immobiliare, come di seguito indicato:

Lotto N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato) Autorimessa e Locali di Deposito, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 767,00 Mq., Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;

Lotto N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo), adibito ad Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3, Classe 3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	589	1	1	C6	3	67,00		128,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La porzione di fabbricato al Piano Seminterrato adibita ad Autorimessa e Locali di deposito, ubicata nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, (Lotto N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1) oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 10 Gennaio 2023 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 30 Gennaio 2023, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 23 Febbraio 2023. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	589	2	1	A3	3	14,5	454,00 mq	958,54 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

La porzione di fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo adibita ad Abitazione di tipo Economico, ubicata nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, (Lotto N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2) oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 10 Gennaio 2023 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 30 Gennaio 2023, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 23 Febbraio 2023. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Si evidenzia che la porzione di fabbricato adibito ad Autorimessa e locali di Deposito al piano Seminterrato ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 2, rispettivamente distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Bene n. 1 del Lotto N. 1), è attualmente libera da persone e cose.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Si evidenzia che la porzione di fabbricato adibito ad Abitazione di tipo Economico al piano Seminterrato, Terra e Primo ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 4, rispettivamente distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Bene n. 2 del Lotto N. 1), è attualmente libera da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Non si segnala l'esistenza di parti comuni, tranne il diritto di passaggio carrabile esistente per raggiungere l'Autorimessa, sulla corte esclusiva del Sub 2.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Non si segnala l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione – Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto n. 1 è di seguito indicato: Bene n. 1 - Porzione di fabbricato adibito ad Autorimessa e Locali di Deposito, composto da un piano Seminterrato (Foglio 21 Part. 589 Sub 1), ubicato nel comune di Isola del Liri(Fr), in Via Nazionale n. 2 e le caratteristiche costruttive sono le seguenti: Il fabbricato esistente, con struttura portante in muratura e solai in Latero-cemento, con cordoli in cemento armato per l'ancoraggio dei solai, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti nel territorio di Isola del Liri (Fr). Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne – La presente porzione di fabbricato, distinto in catasto al foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Auto rimessa e locali di Deposito), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito ad autorimessa è attualmente libero, presenta una pavimentazione in battuto di cemento ed è dislocato su un unico livello, raggiungibile sia esternamente, tramite un passaggio carrabile sulla corte esclusiva e sia internamente tramite una scala interna coperta. La serranda di accesso dell' Autorimessa è in metallo al piano seminterrato con caratteristiche idonee. La porzione di fabbricato esistente è esposto su tre dei quattro lati su corte esclusiva, con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un' edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo economico del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: a sacco in pietrame e calcestruzzo; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tre lati, mentre il restante lato è in aderenza alla Strada Nazionale (Piano Seminterrato). Altezza Interna Utile: Piano Seminterrato H.= Metri 3,45; Strutture Verticali: In muratura in pietrame avente uno spessore di cm. 60; Solai: In latero-cemento dello spessore di cm. 20; Copertura: A Tetto; Manto Di Copertura: A Falde inclinate; Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in discreto stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In battuto di cemento e ceramica; Infissi Esterni: In Legno di sufficiente manutenzione; Infissi Interni: In Legno; Solaio di interpiano in latero-cemento; Scale: Presente internamente che collega il piano Seminterrato al piano terra e al piano primo; Impianto elettrico non funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto idrico non funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto termico non funzionante e in totale stato di abbandono. Terreno esclusivo: Non Presente; Posto auto: Presente; Soffitta, cantina o simili: Non Presenti; Dotazioni condominiali; Non Presenti.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione – Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto n. 1 è di seguito indicato: Bene n. 2 - Porzione di fabbricato adibito ad Abitazione di tipo Economico, composto da un piano Seminterrato, da un piano Terra e da un piano Primo (Foglio 21 Part. 589 Sub 2), ubicato nel comune di Isola del Liri(Fr), in Via Nazionale n. 4 e le caratteristiche costruttive sono le seguenti: Il fabbricato esistente, con struttura portante in muratura e solai in Latero-cemento, con cordoli in cemento armato per l'ancoraggio dei solai, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti nel territorio di Isola del Liri (Fr). Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. Caratteristiche interne – La presente porzione di fabbricato, distinto in catasto al foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Abitazione di tipo Economico), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito ad Abitazione è attualmente libero, presenta una pavimentazione in ceramica ed è dislocato su tre livelli, raccordata da una scala interna coperta, raggiungibile sia esternamente, tramite un passaggio carrabile che dalla Via Nazionale si immette direttamente sulla Terrazza scoperta posta al Piano Terra, da cui si accede, al fabbricato stesso, tramite un portone in legno. La porzione di fabbricato esistente è esposto su tre dei quattro lati su corte esclusiva, con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un' edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo economico del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: a sacco in pietrame e calcestruzzo; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tre lati, mentre il restante lato è in aderenza alla Strada Nazionale. Altezza Interna Utile: Piano Seminterrato H.= Metri 3,90; Piano Terra H.= Metri 3,65 Piano Primo H.= Metri 3,50; Strutture Verticali: In muratura in pietrame avente uno spessore di cm. 60; Solai: In latero-cemento dello spessore di cm. 20; Copertura: A Tetto; Manto Di Copertura: A Falde inclinate; Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in discreto stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In battuto di cemento e ceramica; Infissi Esterni: In Legno di sufficiente manutenzione; Infissi Interni: In Legno; Solaio di interpiano in latero-cemento; Scale: Presente internamente che collega il piano Seminterrato al piano terra e al piano primo; Impianto elettrico non

funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto idrico non funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto termico non funzionante e in totale stato di abbandono. Terreno esclusivo: Presente, Corte e giardino pari a Mq. 467,00; Posto auto: Presente, solamente all'esterno; Soffitta, cantina o simili: Non Presenti; Dotazioni condominiali; Non Presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

La Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), (Lotto N. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente risulta libera da persone e cose.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di locali residenziali, adibiti ad Autorimessa e locali di Deposito, con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 1,8 €/mq ad un valore massimo pari a 2,7 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato ubicata in una zona centrale residenziale e in uno stato di abbandono, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 1,8 €/mq, per quanto riguarda i locali residenziali adibiti ad Autorimessa. Pertanto si ha: $\text{PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE} \times \text{SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE} = 1,8 \text{ €/m}^2 \times 110,00 \text{ m}^2 = 198,00 \text{ €}$. In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto n. 1 - Bene n. 1), è pari a 198,00 €.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

La Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, Terra e Primo, adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), (Lotto N. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente risulta libera da persone e cose.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali, adibiti ad Abitazione di tipo Economico, con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 2,7 €/mq ad un valore massimo pari a 3,7 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato ubicata in una zona centrale residenziale e in uno stato di abbandono, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 2,7 €/mq, ridotto del 20%, ossia $(2,7 \times 0,80) = 2,16 \text{ €/mq}$. Pertanto si ha: $\text{PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE} \times \text{SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE} = 2,16 \text{ €/m}^2 \times 454,00 \text{ m}^2 = 980,64 \text{ €}$. In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto n. 1 - Bene n. 2), è pari

a 980,64 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1973 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino - Fr -	21/12/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	02/02/1974		2356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cassino - Fr-	11/01/1974	32	16		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1973 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino - Fr -	21/12/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	02/02/1974		2356

		Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino - Fr-	11/01/1974	32	16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2021
Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2021
Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, la porzione di fabbricato destinato ad Autorimessa e locali di Deposito ubicata nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2 (Foglio 21 Part. 589 Sub 1), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot. 14769.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, la porzione di fabbricato destinato ad Abitazione di tipo Economico ubicata nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4 (Foglio 21 Part. 589 Sub 2), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot.

14769.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è di antica costruzione, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942. Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003. Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad Autorimessa e locali di Deposito al piano Seminterrato (Foglio 21 Part. 589 Sub 1 - Lotto n. 1 - Bene n. 1), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Isola del Liri (Fr) in data 28 Ottobre 2022.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è di antica costruzione, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942. Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003. Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad Abitazione di tipo Economico al piano Seminterrato, Terra e Primo (Foglio 21 Part. 589 Sub 2 - Lotto n. 1 - Bene n. 2), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Isola del Liri (Fr) in data 28 Ottobre 2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che la ditta intestataria dei seguenti immobili:

- 1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Ex Part. 302 e 589) Autorimessa e locali di Deposito, Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 67,00 Mq, Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;
 - 2) LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo, Ex Part. 302 e 589) Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54;
 - 3) LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147 (Fabbricato al Piano Seminterrato e Terra, Ex Part. 146-147) Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 Consistenza 6,0 Vani, Superficie Catastale 160,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 309,87;
- era: **** Omissis **** proprietario per 1/1.

Per uniformare e allineare la Ditta Catastale, si è provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano di Frosinone, le seguenti Volture:

A) Voltura Telematica, presentata in data 01 Febbraio 2023 ed approvata in data 14 Febbraio 2023 AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0016902.14-02-2023.U, relativamente agli immobili, riportati al n. 1 (LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1) e al n. 2 (LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2);

B) Voltura Telematica, presentata in data 17 Febbraio 2023 ed approvata in data 21 Febbraio 2023

(AGE.AGEDP-FR.REGISTRO

UFFICIALE.0019551.21-02-2023.U) relativamente agli immobili, riportati al n. 3 (LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147).

Infatti dopo l'approvazione delle due Volture, la ditta Catastale intestataria di tutti gli immobili sopra descritti oggetto di esecuzione immobiliare, è uguale a quella degli atti della presente Procedura Esecutiva, ossia:

**** Omissis ****, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), (Lotto N. 2), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Ad Est con Strada Comunale Nazionale;

A Nord: con unità immobiliari distinte al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 e Sub 2 (Lotto n. 1 - Bene n. 1 e Bene n. 2, oggetto della presente esecuzione);

A Sud: con unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 1172.

Ad Ovest: con unità immobiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 Part. 304 e con Strada Comunale Nazionale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Fabbricato (Locali Accessori al Piano)	46,00 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	2,50 m	Seminterrato

Seminterrato)						
Porzione di Fabbricato (Abitazione al Piano Terra)	89,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,85 m	Terra
Terreno esterno adibito a Giardino e Corte (Piano Seminterrato)	474,00 mq	474,00 mq	0,06	28,44 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				160,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,24 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1976 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 147, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 6,0 Rendita € 0,31 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 147, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 260,29 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 147, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale , mq Rendita € 247,90 Piano S1-T
Dal 25/01/2023 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 21, Part. 147, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 160,00 mq Rendita € 309,87 Piano S1-T

In fase di sopralluogo, precisamente in data 28 Ottobre, 18 e 29 Novembre 2022, si è riscontrato che il fabbricato esistente al piano Seminterrato e Terra, comprensivo degli accessori, ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 4, adibito ad Abitazione di Tipo Popolare, distinto al Nuovo Catasto edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 non risultava censito correttamente all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Frosinone, ossia risultava una diversa perimetrazione e una diversa distribuzione degli spazi interni.

In seguito a misurazioni e rilievi sul posto e accertato che il fabbricato esistente, non corrispondeva alla realtà dei fatti, e ravvisata la necessità di allineare la planimetria attuale a quella catastale, si è proceduto come segue:
1) Richiesta del Tipo Mappale in data 07 Dicembre 2022 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone e relativa approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023, per censire esattamente il nuovo perimetro del fabbricato esistente, con soppressione della Part. 146, la quale superficie viene unita alla Part.

147, in modo tale da avere una sola Part. 147 di superficie pari a Mq. 686,00 da censire al Catasto Urbano, oggetto della presente esecuzione immobiliare;

2) In data 25 Gennaio 2023, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa Distribuzione degli spazi interni) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, al fabbricato esistente in oggetto, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR - 0006374 in data 25 Gennaio 2023) ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento. Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella (Foglio 21 Part. 147), in modo tale da avere una esatta rappresentazione grafica e reale degli immobili attuali esistenti, oggetto della presente esecuzione immobiliare, come di seguito indicato:

Lotto N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147 (Fabbricato al Piano Seminterrato e Terra, con corte esclusiva, Ex Part. 146-147) adibito ad Abitazione di tipo Popolare Categoria A/4, Classe 3 Consistenza 6,0 Vani, Superficie Catastale 160,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 309,87.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	21	147		1	A4	3	6	160,00 mq	309,87 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato al Piano Seminterrato e Terra adibito ad Abitazione di tipo Popolare, ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, (Lotto N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147) oggetto di esecuzione immobiliare, in seguito alla redazione del Tipo Mappale in data 10 Gennaio 2023 all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni di Frosinone approvazione N. FR-0001424 del 10 Gennaio 2023 e alla successiva Variazione Catastale approvata il 25 Gennaio 2023, si è provveduto ad uniformare la rispondenza tra la situazione del fabbricato esistente a quella contenuta nelle planimetrie scaricate ed allegate, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale Internet in data 23 Febbraio 2023. Pertanto, attualmente, lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Si evidenzia che il fabbricato adibito ad Abitazione di tipo Popolare al piano Seminterrato e Terra ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 4, rispettivamente distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 21 Part. 147 (Bene n. 3 del Lotto N. 2), è attualmente libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

PARTI COMUNI

Non si segnala l'esistenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione – Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto n. 2 è di seguito indicato: Bene n. 3 - Fabbricato adibito ad Abitazione di tipo Popolare, composto da un piano Seminterrato e da un piano Terra con corte esclusiva (Foglio 21 Part. 147), ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr), in Via Nazionale n. 4 e le caratteristiche costruttive sono le seguenti: Il fabbricato esistente, con struttura portante in muratura e solai in Latero-cemento, con cordoli in cemento armato per l'ancoraggio dei solai. All'interno del manufatto si sono riscontrati quadri fessurativi e lesioni che dimostrano che il fabbricato esistente è in uno stato fatiscente e di abbandono. Caratteristiche interne – Il fabbricato, distinto in catasto al foglio 21 Part. 147 (Abitazione di tipo Popolare), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti. A livello funzionale, il fabbricato adibito ad Abitazione è attualmente libero, presenta uno stato fatiscente e di abbandono totale, ed è dislocato su due livelli, raggiungibile sia esternamente, tramite un passaggio carrabile che dalla Via Nazionale si immette direttamente sulla corte al Piano seminterrato, da cui si accede, al fabbricato stesso, tramite varie aperture in legno, sia pedonale sempre da Via Nazionale. Il fabbricato esistente è esposto su tutti e quattro i lati su corte esclusiva, con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo popolare del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: a sacco in pietrame e calcestruzzo; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su quattro lati; Altezza Interna Utile: Piano Seminterrato H.= Metri 2,50; Piano Terra H.= Metri 2,85; Strutture Verticali: In muratura in pietrame avente uno spessore di cm. 60; Solai: In latero-cemento dello spessore di cm. 20; Copertura: A Tetto; Manto Di Copertura: A Falde inclinate; Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in totale stato di abbandono; Pavimentazione interna: In battuto di cemento e ceramica; Infissi Esterni: In Legno fatiscente; Infissi Interni: In Legno fatiscenti; Solaio di interpiano in latero-cemento; Scale: Non Presente; Impianto elettrico non funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto idrico non funzionante e in totale stato di abbandono; Impianto termico non funzionante e in totale stato di abbandono. Terreno esclusivo:

Presente, Corte e giardino pari a Mq. 474,00; Posto auto: Presente, solamente all'esterno; Soffitta, cantina o simili: Presenti; Dotazioni condominiali; Non Presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra, adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), (Lotto N. 2), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente risulta libero da persone e cose. Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali, adibiti ad Abitazione di tipo Popolare, con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 2,7 €/mq ad un valore massimo pari a 3,7 €/mq. Nel caso specifico, essendo il fabbricato ubicato in una zona centrale residenziale ed essendo in uno stato fatiscente e di abbandono, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 2,7 €/mq, ridotto del 30%, ossia $(2,7 \times 0,70) = 1,89 \text{ €/mq}$. Pertanto si ha: $\text{PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE} \times \text{SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE} = 1,89 \text{ €/m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 = 302,40 \text{ €}$. In conclusione il canone di locazione mensile (Lotto n. 2 - Bene n. 3), è pari a 302,40 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1976 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino - Fr -	04/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	02/03/1976	3135	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino - Fr-	16/02/1976	132	16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2021
Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, il fabbricato destinato ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4 (Foglio 21 Part. 147), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot. 14769.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Liri (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è di antica costruzione, anteriormente alla legge n. 765 del 06

agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942. Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003. Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad Abitazione di tipo Popolare al piano Seminterrato e Terra (Foglio 21 Part. 147 - Lotto n. 2 - Bene n. 3), risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Isola del Liri (Fr) in data 28 Ottobre 2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che tutti e tre i beni, in realtà sono due distinti fabbricati esistenti con corte esclusiva ciascuno, per la loro particolare posizione, ubicati in zona centrale del Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2 - 4, nonché considerata la loro particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità delle unità immobiliari esistenti è quella che si ottiene mantenendo i due fabbricati in due lotti separati, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei due fabbricati esistenti in Due lotti così costituiti:

- 1) LOTTO N. 1 - Bene n. 1 - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Ex Part. 302 e 589) Autorimessa e locali di Deposito, Categoria C/3, Classe 3 Consistenza 67,00 Mq, Superficie Catastale 110,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 128,03;
- 2) LOTTO N. 1 - Bene n. 2 - Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Porzione di Fabbricato al Piano Seminterrato, Terra e Primo, Ex Part. 302 e 589) Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3 Consistenza 14,5 Vani, Superficie Catastale 454,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 958,54;
- 3) LOTTO N. 2 - Bene n. 3 - Foglio 21 Part. 147 (Fabbricato al Piano Seminterrato e Terra, Ex Part. 146-147) Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 Consistenza 6,0 Vani, Superficie Catastale 160,00 Mq, con la nuova rendita catastale, ovverosia pari ad Euro 309,87.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1
Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), con diritto di passaggio carrabile sulla corte esclusiva del Sub 2 (Foglio 21 part. 589 Sub 2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 589, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.490,00
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali (autorimessa e locali di deposito), con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 385,00 €/mq ad un valore massimo pari a 510,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico in uno stato sufficientemente ottimale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo pari a 510,00 €/mq, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10%, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 510,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 459,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto N. 1- Bene n. 1), è pari ad 459,00 €/m2.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1
Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, Terra e Primo, adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), con corte esclusiva estesa Mq. 467,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 589, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 351.163,80
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali (Abitazione di tipo Economico), con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 640,00 €/mq ad un valore massimo pari a 860,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico in uno stato sufficientemente ottimale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo pari a 860,00 €/mq, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10%, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 860,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 774,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto N. 1- Bene n. 2), è pari ad 774,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1	110,00 mq	459,00 €/mq	€ 50.490,00	100,00%	€ 50.490,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1	453,70 mq	774,00 €/mq	€ 351.163,80	100,00%	€ 351.163,80
Valore di stima LOTTO N. 1:					€ 401.653,80

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T
 Fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra, adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), con corte esclusiva estesa Mq. 474,00.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 147, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 92.298,24
 Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Isola del Liri (Fr) per la zona centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali (Abitazione di tipo Popolare), con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2022, oscillano da un valore minimo pari a 640,00 €/mq ad un valore massimo pari a 860,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo Popolare in uno stato di abbandono e fatiscente in ogni sua parte, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 640,00 €/mq, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10%, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 640,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 576,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto N. 2- Bene n. 3), è pari ad 576,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T	160,24 mq	576,00 €/mq	€ 92.298,24	100,00%	€ 92.298,24
Valore di stima LOTTO N. 2:					€ 92.298,24

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.

Castelnuovo Parano, li 28/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Castelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. A - Lettera Raccomandata del 11 Ottobre 2022
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. A - Lettera Raccomandata del 11 Ottobre 2022
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. A -2 Verbale di Sopralluogo n. 2 del 18 Novembre 2022
- ✓ N° 4 Altri allegati - A -3 Verbale di Sopralluogo n. 3 del 29 Novembre 2022
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Alleg. B Planimetria Catastale Foglio 21 Part. 147- 589 Scala 1-2000 del 23-02-2023
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Alleg. C - LOTTO 1 Plan. Interna Foglio 21 Part. 589 Sub 1-(Ex 302-589) A3- del 23-02-2023
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Alleg. C -1 -LOTTO 1 Plan. Interna Foglio 21 Part. 589 Sub 2-(Ex 302-589) A3- del 23-02-2023
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Alleg. C -2 LOTTO 2 Plan. Interna Foglio 21 Part. 147 (ex 146-147) - A3- del 23-02-2023
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Alleg. C -3- Elaborato Planimetrico - A-3 Foglio 21 Part. 147 - 589 del 23 Febbraio 2023
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Alleg. C -4 - LOTTO 1- Elenco Subalterni Foglio 21 Part. 589 del 23 Febbraio 2023
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Alleg. D - LOTTO 1- Visura Storica FABB. Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex 302-589) del 23-02-2023
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Alleg. D -1 - LOTTO 1- Visura Storica FABB. Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex 302-589) del 23-02-2023
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Alleg. D -2 - LOTTO 2 - Visura Storica FABB. Foglio 21 Part. 147 (Ex 146-147) del 23-02-2023
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Alleg. E - Visura Ipotecaria - Elenco Formalità Foglio 21 Part. 147 -589 del 23 Febbraio 2023
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Alleg. E -1- Nota n. 1 Decreto di Sequestro del 28-02-2017- Visura del 23 Febbraio 2023
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Alleg. E -2 - Nota n. 2 Verbale Pignoramento Immobili del 3-11-2021- Visura del 23 Febbraio 2023

- ✓ N° 17 Altri allegati - Alleg. F- Richiesta Dati Urbanistici Comune di Isola del Liri -del 12 Ottobre 2022
- ✓ N° 18 Altri allegati - Alleg. F-1 Risposta Ufficio Tecnico Dati Urbanistici Comune di Isola del Liri -del 28 Ottobre 2022
- ✓ N° 19 Altri allegati - Alleg. G - Stralcio Piano R. G. e Norme Tecniche Comune di Isola del Liri- Zona RU Ristr. Urb.-
- ✓ N° 20 Altri allegati - Alleg. H - Richiesta Certificato D.U. Comune di Isola del Liri -del 12 Ottobre 2022
- ✓ N° 21 Certificato destinazione urbanistica - Alleg. H -1 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 25 Ottobre 2022 Prot. 14769
- ✓ N° 22 Altri allegati - Alleg. K - LOTTO 1 e 2 - Elaborato Grafico - PLANIMETRIE Part. 147-589 - Foglio 1 d 5
- ✓ N° 23 Altri allegati - Alleg. K -1 - LOTTO 1 - Elaborato Grafico- PIANO S1 - Part. 589 - Foglio 2 d 5
- ✓ N° 24 Altri allegati - Alleg. K -2 - LOTTO 1 - Elaborato Grafico - PIANO TERRA - Part. 589 - Foglio 3 d 5
- ✓ N° 25 Altri allegati - Alleg. K -3 - LOTTO 1 - Elaborato Grafico- PIANO PRIMO- Part. 589 - Foglio 4 d 5
- ✓ N° 26 Altri allegati - Alleg. K -4 - LOTTO 2 - Elaborato Grafico -PIANO TERRA-S1- Part. 147 - Foglio 5 d 5
- ✓ N° 27 Foto - Alleg. I -LOTTO 1 - Rel. Fotografica di n. 14 Foto del 28 Ottobre -18 e 29 Novembre 2022
- ✓ N° 28 Altri allegati - Alleg. I-1 -LOTTO 2 - Rel. Fotografica di n. 12 Foto del 28 Ottobre -18 e 29 Novembre 2022
- ✓ N° 29 Altri allegati - Alleg. L -Tipo Mappale - Pregeo - Foglio 21 Part. 147-589 - del 10 Gennaio 2023
- ✓ N° 30 Altri allegati - Alleg. L -1-Approvazione Tipo Mappale - Pregeo - Foglio 21 Part. 147-589 - del 10 Gennaio 2023
- ✓ N° 31 Altri allegati - Alleg. M- LOTTO 1- Variazione Catastale Docfa - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 e-2 (Ex 302-589)-
- ✓ N° 32 Altri allegati - Alleg. M-1- LOTTO 1- Ricevuta Variazione Docfa - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 e-2 (Ex 302-589)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Alleg. N- LOTTO 2- Variazione Catastale Docfa - Foglio 21 Part. 147 (Ex 146-147)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Alleg.N-1- LOTTO 2- Ricevuta Variazione Docfa - Foglio 21 Part. 147 (Ex 146-147)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Alleg. 0- LOTTO 1- Voltura Telematica - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 e-2 (Ex 302-589) del 01-02-2023 -
- ✓ N° 36 Altri allegati - Alleg. 0-1- LOTTO 1- Appr.Voltura Telematica - Foglio 21 Part. 589 Sub 1 e-2 (Ex 302-589)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Alleg. P- LOTTO 2- Voltura Telematica - Foglio 21 Part. 147 (Ex 146-147) del 07-02-2023 -
- ✓ N° 38 Altri allegati - Alleg. P-1 LOTTO 2- Appr. Voltura Telematica - Foglio 21 Part. 147 (Ex 146-147)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Elenco Allegati Esec. Imm n. 145-2021

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1
Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), con diritto di passaggio carrabile sulla corte esclusiva del Sub 2 (Foglio 21 part. 589 Sub 2).
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 589, Sub. 1**, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, la porzione di fabbricato destinato ad Autorimessa e locali di Deposito ubicata nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2 (Foglio 21 Part. 589 Sub 1), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot. 14769.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1
Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, Terra e Primo, adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), con corte esclusiva estesa Mq. 467,00.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 589, Sub. 2**, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, la porzione di fabbricato destinato ad Abitazione di tipo Economico ubicata nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4 (Foglio 21 Part. 589 Sub 2), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot. 14769.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T
Fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra, adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), con corte esclusiva estesa Mq. 474,00.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 21, Part. 147**, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4174 del 14 Settembre 1976 e la Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 30 Gennaio 2009 con la quale il Comune di Isola del Liri recepiva la Variante Generale al Piano Territoriale del Consorzio ASI di Frosinone, il fabbricato destinato ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4 (Foglio 21 Part. 147), ricade nell'ambito della Zona "Ru-Ristrutturazione Urbanistica" zona denominata "B" ai sensi del DM. 1444/1968, ai sensi della Perimetrazione del Centro Abitato, redatta ai sensi della Codice della Strada e ai sensi della L.R. 59/95 all'interno della perimetrazione e ai sensi del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 ed approvato con DCR n°5/2021 del 5 aprile 2021, nelle aree delimitate a "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" ai sensi della tavola A32, come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Isola del Liri (Fr) in data 25 Ottobre 2022 Prot. 14769.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 589, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, adibito ad Autorimessa e locali di Deposito ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 2, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 1 (Ex Part. 302-589), con diritto di passaggio carrabile sulla corte esclusiva del Sub 2 (Foglio 21 part. 589 Sub 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 589, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	453,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Porzione di fabbricato esistente al Piano Seminterrato, Terra e Primo, adibito ad Abitazione di tipo Economico ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 589 Sub 2 (Ex Part. 302-589), con corte esclusiva estesa Mq. 467,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - Via Nazionale n. 4, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 147 , Zc. 1, Categoria A4	Superficie	160,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in stato di abbandono e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Fabbricato esistente al Piano Seminterrato e Terra, adibito ad Abitazione di tipo Popolare ubicato nel Comune di Isola del Liri (Fr) in Via Nazionale n. 4, Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 21 Part. 147 (Ex Part. 146-147), con corte esclusiva estesa Mq. 474,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 2, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2021
Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2017
Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2021
Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISOLA DEL LIRI (FR) - VIA NAZIONALE N. 4, PIANO S1-T

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di Sequestro Conservativo**

Trascritto a Frosinone il 28/02/2017

Reg. gen. 3034 - Reg. part. 2393

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 03/11/2021

Reg. gen. 17998 - Reg. part. 14669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****