

ORIGINALE

- STUDIO TECNICO GEOM. ANTONIO VENDITTI -  
VIA LUNGO LIRI CAVOUR N°15 - 03039 SORA (FR) - TEL.FAX.0776/824199 - MAIL: studiovenditti@hotmail.com

## TRIBUNALE DI CASSINO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE: PROC.N°248/10 R.G.E.  
PROMOSSA DA: CREDITO DEL LAZIO - (GIA' BANCA DELLA CIOCIARIA)  
CONTRO: ~~ALFA ROMEO~~

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

SORA, Li 27 MARZO 2013



Depositato nella cancelleria del Tribunale  
di Cassino il 28 MAR 2013

# TRIBUNALE DI CASSINO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE: PROC.N°248/10 R.G.E.  
PROMOSSA DA: CREDITO DEL LAZIO - (GIA' BANCA DELLA CIOCIARIA)  
CONTRO: **[REDAZIONE]**

ILL.MO Sig. GIUDICE Dott. ARATRI FRANCESCA

### PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Antonio Venditti** con studio in Sora (FR), alla via Lungoliri Cavour N°15, ed iscritto all'**Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al N°712** ed a quello dei **Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cassino**, è stato nominato dalla **S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio** per la determinazione del valore dei beni immobili, compresi nell'esecuzione di cui in oggetto **Proc.N°248/10 RGE.**

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, nell'udienza del **15 Dicembre 2010**, ha redatto la presente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **05 NOVEMBRE 2011** alle **ORE 11:00**, il sottoscritto C.T.U. tramite preavviso con Raccomandata A.R., spedita in data **31 OTTOBRE 2011**, si è recato in Località Marchetta, alla via Falcuna, nel Comune di Casalvieri, presso l'abitazione della Signora **[REDAZIONE]** e del marito **[REDAZIONE]** per effettuare gli appositi rilievi ed accertamenti, riguardanti l'Esecuzione Immobiliare Procedura N°248/2010 R.G.E., promossa da CREDITO DEL LAZIO (già Banca della Ciociaria) e di cui all'incarico ricevuto dal Dr. FEDERICO ERAMO, del Tribunale di Cassino.

Sul posto non ho trovato ne la Signora **[REDAZIONE]** e ne il marito **[REDAZIONE]**. Insieme al mio collaboratore, abbiamo atteso fino alle ore 12:40, senza poter procedere alle operazioni peritali necessarie. Alle ore 12:45 siamo andati via. (vedere Allegato "A")

## **UBICAZIONE**

I beni immobili oggetto di Esecuzione, Procedura N°248/2010 R.G.E., sono ubicati nel territorio del Comune di Casalvieri (FR), alla Località Marchetta, in via Falcuna. La zona, dal punto di vista morfologico, risulta essere prevalentemente collinare. La stessa risulta insediata da edifici sparsi a carattere prevalentemente residenziale ed agricolo.

## **CONFINI**

### **Giro da nord:**

mappale 932 e 935;

mappale 571 e 486;

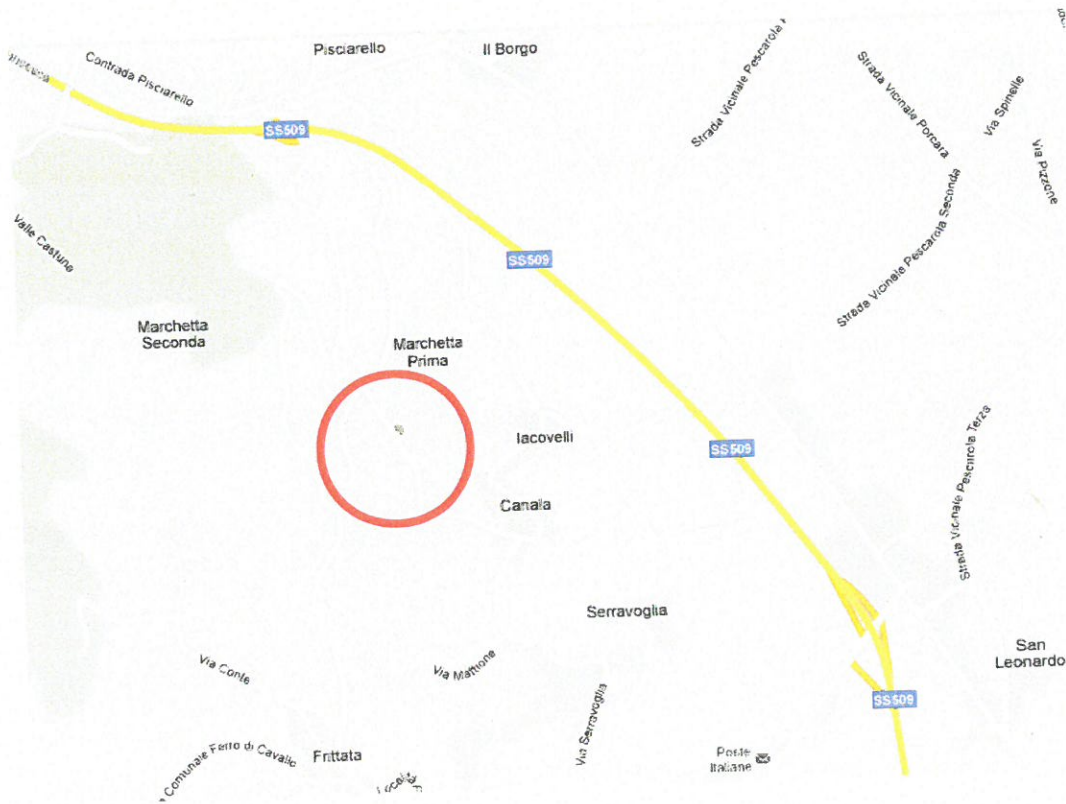
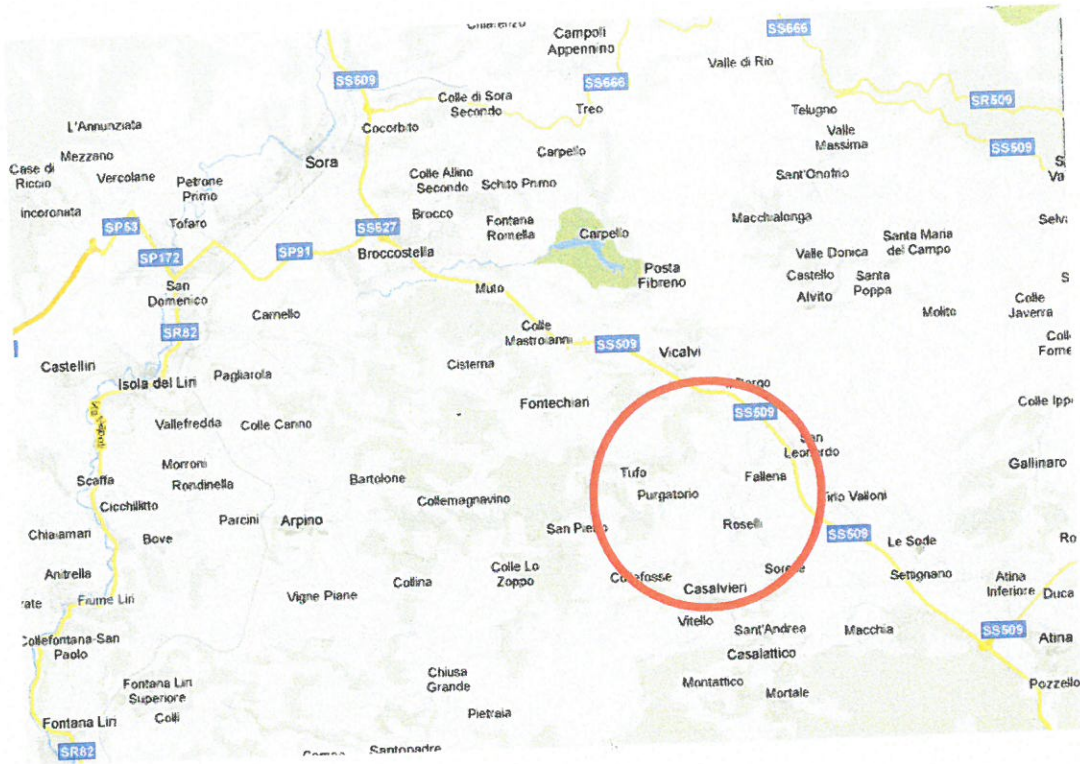
mappale 290 e 939;

mappale 938 e 933;

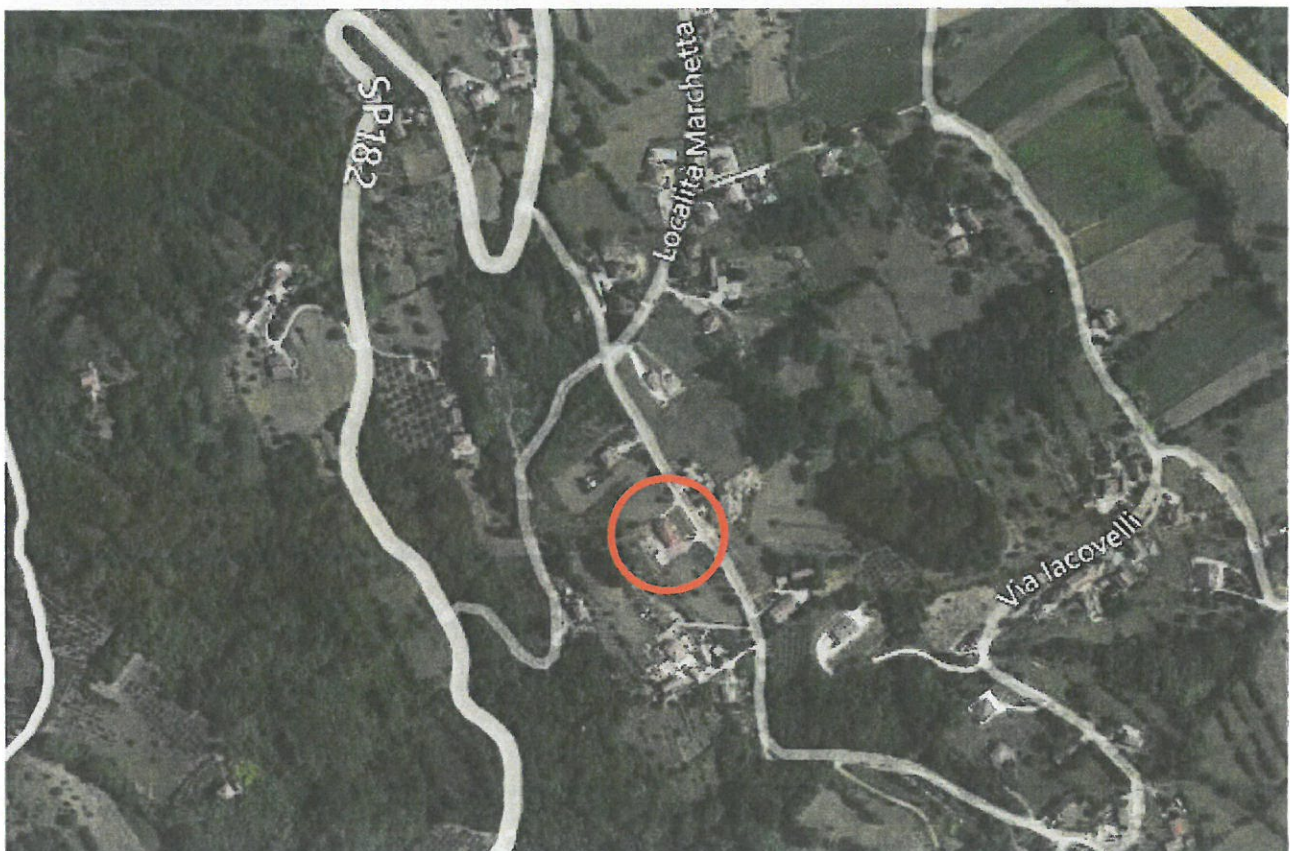
## **ACCESSI**

L'accesso principale avviene direttamente dalla strada comunale Falcuna.











## DESCRIZIONE TECNICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE PROC. N°248/2010

### A) FABBRICATO PRINCIPALE USO ABITAZIONE

E' costituito da un fabbricato uso abitazione principale dei coniugi **La Eugenia e Cavalloni Giuseppina**

Risulta costruito con muratura a blocchi pieni di tufo ad unica elevazione fuori terra con copertura a tetto.

E' composto di:

- N° 3 stanze da letto;
- N° 2 bagni;
- N° 1 studio;
- N° 1 ingresso;
- N° 1 corridoio disimpegno tra reparto giorno e reparto notte;
- N° 1 cucina con termocamino;
- N° 1 pranzo-soggiorno con camino;

### TIPO DI RIFINITURE INTERNE

- Intonaco civile liscio a pareti e soffitti;
- Tinteggiatura;
- Infissi in legno;
- Pavimenti in monocottura;
- Pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica;
- Rivestimento cucina in monocottura;
- Impianto elettrico completo e funzionante;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo alimentato sia da caldaia installata nel locale garage-rimessa retrostante e sia dal termo - camino situato nella cucina;
- Rete fognante costituita da tubazione in PVC e pozzetti di ispezione e di n°3 fosse biologiche del tipo prefabbricato;

### TIPO DI RIFINITURE ESTERNE

- Infissi esterni in alluminio;
- Persiane in alluminio;
- Intonaco del tipo civile;
- Canala di gronda e discendenti in rame;
- Marciapiede perimetrale in cemento;
- Ingresso principale rifinito con pavimento in monocottura;
- Rete fognante costituita da tubazione in PVC e pozzetti di ispezione e con n°3 fosse biologiche del tipo prefabbricato comunicanti tra di loro;
- Rete idrica di acqua potabile con approvvigionamento dalla condotta comunale esistente su via Falcuna;

(vedere Allegato "J")

## B) FABBRICATO ACCESSORIO USO GARAGE-RIMESSA

E' costituito da un fabbricato ad unica elevazione fuori terra composto da un locale ad uso garage ed un locale uso rimessa e ricovero caldaia. (vedere Allegato "J")

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante in c.a.
- Solaio di copertura piana del tipo prefabbricato con travetti in c.a. e laterizi;
- Muro perimetrale retrostante in c.a.
- Muri perimetrali laterali in blocchi;
- Muro perimetrale anteriore in blocchi;
- Intonaco interno ed esterno del tipo civile;
- Pavimento interno in mattoni di monocottura;
- Marciapiede esterno in cemento pavimentato con piastrelle di monocottura;
- Porta ingresso locale rimessa in alluminio;
- Locale garage sprovvisto di infisso;
- Impianto elettrico funzionante;

Il fabbricato risulta interrato nel lato posteriore e seminterrato nel lato a confine con la recinzione.

## C) CORTE ESCLUSIVA

Il lotto di terreno su cui sono stati edificati i due corpi di fabbrica è riportato al NCEU al Fog.21 Mapp.1192 Sub.2 della superficie complessiva di mq.2.696 formato a seguito di nuovo tipo mappale approvato in data 19.03.2013 Prot.n°2013/FR0044364. Lo stesso risulta recintato su tutti i lati con muro in c.a. realizzato a gradoni secondo la pendenza del terreno. Nel lato su via Falcuna la recinzione è sprovvista di cancelli di ingresso, ma predisposta con pilastri e muro in c.a. L'area scoperta (corte esclusiva) risulta sistemata in parte con cemento colorato, parte a giardino e parte imbrecciata.

La raccolta delle acque piovane avviene tramite tubazione in PVC e pozzetti di ispezione in ghisa;  
(vedere Allegato "J")

## RISPOSTA AL QUESITO N°02 - CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

TABELLA "B" - DATI CATASTALI PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO (T.M. E DOCFA)

N°	CATASTO	COMUNE	FOG.N°	MAPP.N°	SUB.N°	BREVE DESCRIZIONE
1	N.C.E.U.	CASALVIERI	21	1192	1	GARAGE/RIMESSA SITA IN VIA FALCUNA
2	N.C.E.U.	CASALVIERI	21	946		ABITAZIONE SITA AL P.T. DI VIA FALCUNA
3	N.C.T.	CASALVIERI	21	286		TERRENO SITO IN VIA FALCUNA
4	N.C.T.	CASALVIERI	21	934		TERRENO SITO IN VIA FALCUNA
5	N.C.T.	CASALVIERI	21	936		TERRENO SITO IN VIA FALCUNA
6	N.C.T.	CASALVIERI	21	941		TERRENO SITO IN VIA FALCUNA

(vedere Allegato "C")



## INTESTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DI CUI INNANZI

### 1. UNITÀ IMMOBILIARE N°1 DELLA TABELLA "B" (ACCESSORIO) (FG.21 MAPP.1192 SUB.1)

Detta unità risultava così intestata:

CAIRA EUGENIA nata ad Alatri (FR) il 16.02.1963	"Proprietaria"
CAIRA MARIO nato a Roma il 29.10.1924	"Cousufruttuario generale"
FABRIZI ASSUNTA nata Boville Ernica (FR)	"Cousufruttuaria generale"

(vedere Allegato "C")

### 2. UNITÀ IMMOBILIARE N°2 DELLA TABELLA "B" (ABITAZIONE) (FG.21 MAPP.946)

Detta unità risultava così intestata:

CAIRA EUGENIA nata ad Alatri (FR) il 16.02.1963  
CAIRA MARIO nato a Roma il 29.10.1924  
FABRIZI GIUSEPPE nato a Boville Ernica (FR) il 12.04.1930  
FABRIZI ASSUNTA nata a Boville Ernica il 12.04.1930  
VASCUNO PERI PROPRIETARIO

(vedere Allegato "C")

### 3. BENI IMMOBILI N°3-4- 5- 6 DELLA TABELLA "B" (TERRENI) (FG. 21 MAPP.286-934-936-941)

Detti beni risultavano così intestati:

CAIRA EUGENIA nata ad Alatri (FR) il 16.02.1963	"Proprietaria"
CAIRA MARIO nato a Roma il 29.10.1924	"Cousufruttuario generale"
FABRIZI ASSUNTA nata Boville Ernica (FR)	"Cousufruttuaria generale"

(vedere Allegato "C")

## PRECISAZIONI

Per detti beni immobili è stato necessario richiedere una rettifica catastale con Istanza N°32515 del 22.02.2013 presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Frosinone (vedere Allegato "E"), in quanto, gli stessi sono di esclusiva proprietà della signora CAIRA Eugenia, per averli costruiti su terreno avuto per donazione fatta "in piena proprietà" dai propri genitori CAIRA MARIO e FABRIZI ASSUNTA con atto notaio Roberto Labate di Sora in data 15.12.1984 Repertorio N°22.955, registrato a Sora il 02.01.1985 al N°20.

(vedere Allegato "F")



### **RISPOSTA AL QUESITO N°03 - NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO**

Il fabbricato principale uso abitazione descritto alla precedente Lettera "A", era già censito nel NCEU al Foglio 21 del Comune di Casalvieri (FR) Mappale 946, ma dai rilievi effettuati in loco, risultava erroneamente riportato in mappa.

Il fabbricato accessorio destinato a garage-rimessa descritto alla precedente Lettera "B", non era mai stato riportato in mappa, perché si trattava di un Fabbricato Fantasma, individuato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Frosinone e censito nel NCEU al Foglio 21 del Comune di Casalvieri (FR) Mappale 1192 Sub.1 e necessitava di accatastamento.

Per cui, si sono resi necessari i rilievi celerimetrici e la presentazione del T.M. Prot.N°44364 del 19.03.2013:

- per l'inserimento in mappa del fabbricato accessorio destinato a garage-rimessa descritto alla precedente Lettera "B";
- per la rettifica planimetrica del fabbricato principale uso abitazione descritto alla precedente Lettera "A" erroneamente riportato in mappa;
- per la creazione di un unico lotto;

Inoltre, è stato necessario presentare una successiva Variazione Catastale con modello Docfa Prot.N°51035 del 26.03.2013. (vedere Allegato "D")

### **RISPOSTA AL QUESITO N°04 - NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO**

Il sottoscritto, non ha ritenuto necessario procedere ad alcun frazionamento catastale. E' stato invece necessaria la redazione di un nuovo Tipo Mappale e di un Docfa, per i motivi innanzi precisati.  
(vedere Allegato "D")

### **RISPOSTA AL QUESITO N°05 - TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO**

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono pervenuti alla signora Caira Eugenia per donazione fatta dai propri genitori [redacted] con atto notaio Roberto Labate di Sora in data 15.12.1984 Repertorio N°22.955, registrato a Sora in data 21.01.1985 al N°20 e trascritto in data 08.01.1985 - Registro Particolare 199 - Registro Generale 208.

I fabbricati (abitazione principale e locali accessori) sono stati costruiti dalla stessa signora [redacted] su terreno pervenuto con l'atto di donazione notaio Roberto Labate di cui innanzi.  
(vedere Allegato "F")

## SITUAZIONE IPOTECARIA

### ONERI GRAVANTI

#### A. CONTRO **[REDACTED]** DEBITRICE IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA E **[REDACTED]** DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

ISCRIZIONE CONTRO del 22.01.1999 - Registro Particolare 86 - Registro Generale 1005 - Pubblico  
Ufficiale notaio Roberto Labate di Sora Repertorio N°183136 del 21.01.1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Commerciale  
Italiana S.p.A. - Sede Milano - Piazza della Scala, 6.

Capitale £. 60.000.000 € 30.987,41

Unità negoziabile n.1

Comune di Casalvieri (FR)

Catasto fabbricati - Sezione urbana

Foglio 21 particella 946

Natura: Fabbricato

Indirizzo: via Falcuna

(vedere Allegato "G")

#### B. CONTRO **[REDACTED]** DEBITRICE IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA E **[REDACTED]** DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

ISCRIZIONE CONTRO del 17.06.2008 - Registro Particolare 2391 - Registro Generale 13514 - Pubblico  
Ufficiale notaio Vanghetti Valerio Repertorio N°11932/2635 del 13.06.2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario BANCA INTESA S.p.A.  
Sede Torino - Piazza San Carlo, 156.

Capitale € 135.000,00

Unità negoziabile n.1

Comune di Casalvieri (FR)

Catasto fabbricati - Sezione urbana

Foglio 21 particella 946

Natura: Fabbricato

Indirizzo: via Falcuna

(vedere Allegato "G")



**C. CONTRO [REDACTED] DEBITRICE IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA**

ISCRIZIONE CONTRO del 08.04.2010 - Registro Particolare 1498 - Registro Generale 6984 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - SEZ - DIST. SORA - Repertorio N°56 del 02.03.2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della BANCA DELLA CIOCIARIA S.p.A.

Sede: FROSINONE (FR)

Relativamente all'unità negoziabile n.1

Comune di Casalvieri (FR)

Catasto: FABBRICATI

Sezione urbana

Foglio 21

Particella 946

Natura: A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza: 9 vani

Indirizzo: via FALCUNA

Piano: T

*(vedere Allegato "G")*

**D. CONTRO [REDACTED] DEBITRICE IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA**

TRASCRIZIONE CONTRO del 19.10.2010 - Registro Particolare 14415 - Registro Generale 21163  
Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI CASSINO - SEZ-DIST.SORA - Repertorio N°910 del 04.10.2010

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Casalvieri (FR).

A favore della BANCA DELLA CIOCIARIA S.p.A.

Sede: FROSINONE (FR)

Relativamente all'unità negoziabile n.1

Comune di Casalvieri (FR)

Catasto: FABBRICATI

Sezione urbana

Foglio 21

Particella 946

Natura: A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza: 9 vani

Indirizzo: via FALCUNA

Piano: T

*(vedere Allegato "G")*

## RISPOSTA AL QUESITO N°06 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

TABELLA "C" - DOCUMENTAZIONE REPERITA NEL FASCICOLO

N°	DESCRIZIONE DOCUMENTO	PRESENZA	NOTE
01	ESTRATTO DI MAPPA	SI	E.D.M. UNICO PER TERRENI E FABBRICATO
02	CERTIFICATO CATASTALE	NO	VISURA CATASTALE ASSENTE
03	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	SI	C.D.U. N°7 PROT.N°598 DEL 31/01/2011
04	CERTIFICATO DELLA CONSERVATORIA	SI	
05	CERTIFICATO NOTARILE - ART.567 C.P.C.	SI	NOTAIO G.PIACITELLI IN DATA 29.03.2011

Dalla certificazione redatta dal notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone ai sensi dell'art.567 C.P.C. risulta che i rilievi presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone sono stati aggiornati alla data del 07.03.2011, **anteriore** al ventennio del titolo di provenienza (atto notaio Roberto Labate in data 15 dicembre 1984 Repertorio N°22.955).

## RISPOSTA AL QUESITO N°07 - UTILIZZAZIONE DEL BENE

I fabbricati oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, sono ad uso residenziale, destinati a civile abitazione ed accessorio della stessa.

Il comune di Casalvieri è sprovvisto di P.R.G. I terreni, compresi quelli su cui sono stati edificati i fabbricati (abitazione e garage), si trovano al di fuori della perimetrazione urbana del comune di Casalvieri. Le relative destinazioni e prescrizioni urbanistiche sono riportate al successivo quesito N°13.

## RISPOSTA AL QUESITO N°08 - REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Casalvieri risulta quanto appresso:

### FABBRICATO USO ABITAZIONE - DESCRITTO ALLA PRECEDENTE LETTERA "A"

Detto fabbricato è stato costruito in assenza di Licenza Edilizia.

Per lo stesso è stata richiesta la Sanatoria ai sensi della Legge N°47 del 28 Febbraio 1985 e s.m.e.i. in data 30 settembre 1986 Prot.N°3245 Pos.N°419. Successivamente, il comune di Casalvieri in data 19.05.1998 ha rilasciato la Concessione in Sanatoria N°43 Prot.N°2422. (vedere Allegato "H")



## **FABBRICATO ACCESSORIO – DESCRITTO ALLA PRECEDENTE LETTERA “B”**

Detto fabbricato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire N°13 rilasciato dal comune di Casalvieri in data 24.07.06 Prot.N°2604 Pratica Edilizia N°18.

Con il permesso di costruire di cui innanzi, sono state autorizzate anche la recinzione esterna, i cancelli di ingresso ed i muri di contenimento. (vedere Allegato “H”)

## **DIFFORMITA' AL SUDETTO PERMESSO DI COSTRUIRE RISCOSTRATE IN FASE DI SOPRALUOGO**

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al permesso di costruire di cui innanzi, in quanto, il fabbricato accessorio risulta interrato solo nella parte posteriore e seminterrato in un lato; mentre nel progetto autorizzato è riportato interrato su tre lati.

Inoltre, nel progetto approvato il fabbricato è riportato per una larghezza di metri 2.98, invece di metri 5.80 riscontrati in loco. Si rende necessario richiedere la sanatoria del fabbricato.

## **RISPOSTA AL QUESITO N°09 – FORMAZIONE DI LOTTI**

I beni oggetto dell'esecuzione di cui innanzi possono essere venduti in un unico lotto, come meglio descritto al successivo quesito N°15.

## **RISPOSTA AL QUESITO N°10 – BENI INDIVISI**

I beni pignorati, sono di esclusiva proprietà della signora **CAIRA EUGENIA** come relazionato in precedenza. Non sono stati rilevati beni indivisi.

## **RISPOSTA AL QUESITO N°11 – STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della presente perizia risultano occupati esclusivamente dalla debitrice signora **CAIRA EUGENIA** e proprio nucleo familiare.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°12 - VALORE LOCATIVO DEL BENE**

Come riferito nel precedente quesito N°11 i beni pignorati sono occupati dalla debitrice, la quale, li utilizza per se ed il proprio nucleo familiare come propria abitazione primaria e non per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero come seconda casa.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°13 - ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalvieri in data 18.02.2013 N°6 Prot.N°692 i terreni innanzi descritti rientrano tra le seguenti prescrizioni urbanistiche:

TABELLA "D" - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

FOG. N°	MAPP. N°	ESISTENZA VINCOLO IDROGEOLOGICO	ESISTENZA VINCOLO PAESISTICO P.T.P.R.	ART.DI RIFERIMENTO P.T.P.R.	USI CIVICI	PERIMETRAZION E URBANA	VINCOLI SPECIALI
21	286	SI	NO	/	NO	FUORI	NO
21	934	SI	NO	/	NO	FUORI	NO
21	936	SI	NO	/	NO	FUORI	NO
21	941	SI	NO	/	NO	FUORI	NO
21	946	SI	NO	/	NO	FUORI	NO

(vedere Allegato "I")

### **RISPOSTA AL QUESITO N°14 - VALORE DEL BENE**

Per la stima degli immobili oggetti della presente perizia, il sottoscritto ha ritenuto opportuno di adottare il procedimento sintetico comparativo, sulla base di quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, motivando il proprio giudizio sulla loro commerciabilità.

La commerciabilità degli immobili è sufficiente in virtù della distribuzione planimetrica e dell'ubicazione.

Pertanto nella presente stima viene valutato il prezzo di realizzo ottenuto considerando:

- Il più probabile prezzo di mercato che si è desunto da indagini effettuate in loco e che pertanto si accosta, con accettabile tolleranza, al prezzo che potrebbe ricavarsi da una libera compravendita;
- Il tipo di struttura dei fabbricati, la posizione in cui sono insediati, il tipo di rifiniture, qualità, età, stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, metodo di costruzione ed ogni altra circostanza concomitante ed influente.



Si ritiene di assumere come parametro tecnico il prezzo medio unitario di mercato a metro quadrato (Mq.) di superficie coperta effettiva. I valori unitari applicati si intendono comprensivi dell'incidenza del valore dell'area e del costo delle sistemazioni esterne (recinzione e muri di contenimento in c.a., sistemazioni, pavimentazioni, zone a verde, etc.).

#### TABELLA "E" - VALUTAZIONI

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DA VALUTARE	SUPERFICIE COPERTA MQ.	VALORE DI RIFERIMENTO €/MQ.	VALORE DEL BENE €.
FABBRICATO PRINCIPALE USO ABITAZIONE DESCRITTO NELLA PRECEDENTE LETTERA "A"	MQ. 193	€/MQ. 1.100,00	€. 212.300,00
FABBRICATO ACCESSORIO USO GARAGE-RIMESSA DESCRITTO NELLA PRECEDENTE LETTERA "B"	MQ. 59	€/MQ. 700,00	€. 41.300,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO OGGETTO DI VALUTAZIONE =</b>			<b>€. 253.600,00</b>

#### RISPOSTA AL QUESITO N°15 – FORMULAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto del modo in cui sono stati edificati gli immobili rispetto all'area di insediamento, della sistemazione dell'intera area stessa, che costituiscono una unica unità immobiliare, ha ritenuto formare un unico lotto e precisamente:

**FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, CON FABBRICATO ACCESSORIO DESTINATO A GARAGE-RIMESSA E CORTE ESCLUSIVA, distinti al NCEU del COMUNE di CASALVIERI al FOG.N°21 MAPP.N°1192 SUB.N°2 della CAT. A/2 di CLASSE 6 con una consistenza catastale di VANI 10 (dieci) e della SUPERFICIE CATASTALE di MQ.290 e RENDITA di €.671,39.**

**VALORE di Euro 253.600,00;**

#### RISPOSTA AL QUESITO N°16 – ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I fabbricati oggetto della presente valutazione, sono sprovvisti di attestazione di Certificazione Energetica.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

SORA, Li 27 MARZO 2013



**ALLEGATI:**

- A) VERBALI DI SOPRALUOGO;
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE DOPO DELL'ACCATASTAMENTO;
- C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO;
- D) ACCATASTAMENTO (TIPO MAPPAL E DOCFA);
- E) VISURA CATASTALE STORICA;
- F) TITOLO DI PROPRIETA' (DONAZIONE NOTAIO ROBERTO LABATE);
- G) VISURE IPOTECARIE;
- H) TITOLI URBANISTICI (PERMESSO DI COSTRUIRE E CONCESSIONE IN SANATORIA);
- I) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- J) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;