
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manzari Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2011 del R.G.E.

promossa da

Fallimento M.G. Appalti S.r.l.

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2011 del R.G.E. | 13 |
| Lotto Unico | 13 |



INCARICO

In data 23/11/2015, il sottoscritto Ing. Manzari Valerio, con studio in Via San Domenico Vertelle, 29 - 03043 - Cassino (FR), email ing.manzari@virgilio.it, PEC valerio.manzari@ingpec.eu, Tel. 328 7582914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2°

DESCRIZIONE

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da:

1. quota pari a $\frac{1}{2}$ di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo – S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5;

A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. Viscogliosi Giuseppe attestava in data 13.3.2013 che l'immobile in cui all'interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall'epoca della sua edificazione modificazione alcuna.

L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1.

L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno.

L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno – pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinte con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90.

L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.



La documentazione prodotta in atti dalla parte precedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-

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

- (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con altro immobile sul medesimo piano.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------------|
| Abitazione | 67,50 mq | 89,00 mq | 1,00 | 89,00 mq | 3,00 m | Secondo |
| Balcone scoperto | 4,90 mq | 5,00 mq | 0,30 | 1,50 mq | 0,00 m | Secondo |
| Cantina | 7,45 mq | 12,00 mq | 0,25 | 3,00 mq | 2,30 m | Sottostrada primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 93,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |



| | | |
|---------------------------------------|----------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 93,50 mq | |
|---------------------------------------|----------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Occorre precisare che il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto ad operare una variazione catastale dell'appartamento poiché le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio non erano conformi allo stato attuale dell'immobile pignorato. La denuncia di avvenuta variazione è stata presentata in data 13.3.2013 e approvata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 28/11/2016 | Proprietà per 1/2 | Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 36, Part. 182, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 Rendita € 284,05 Piano 2 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| Urbana | 36 | 182 | 5 | | A2 | 1 | 5,5 | 94 | 284,05 | 2 | |

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

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

PRECISAZIONI

Il bene immobile costituito dall'appartamento di cui al NCEU foglio. 36 p. 182/5 del Comune di Arpino è ubicato in zona di prg con destinazione residenziale.

PATTI

Non vi sono patti.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è abitabile.

PARTI COMUNI

Ballatoio di ingresso all'immobile comune con altro appartamento allo stesso livello (secondo piano).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1. Ha esposizione Sud/Ovest.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte ha: struttura portante in muratura ordinaria; solai laterocementizi; copertura a tetto con due falde in buono stato di manutenzione; intonaci esterni in buono stato conservativo di colore arancione; scale di collegamento tra i piani in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è completamente recintato ed è accessibile da un cancello pedonale, presenta giardini condominiali e cantine per ciascun appartamento. I posti auto sono esterni all'area condominiale.

L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi.

Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno.

L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno - pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90.

L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 15/11/2013 - ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - ATTO MORTIS CAUSA DATA DI MORTE 27/08/2000 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - IMMOBILE SITO IN ARPINO - FABBRICATO SEZIONE URBANA FOGLIO N. 36 PART. 182 SUB. 5 - CONSISTENZA 5,5 VANI VIA VITTORIO COLONNA PIANO 2 - S1, NOTAIO LABATE ROBERTO, REP. N. 310554 DEL 12/03/2007, R.P. 15878 - R.G. 22166, DATA DI TRASCRIZIONE 15/11/2013, FROSINONE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 28/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73 - SRT
Iscritto a Frosinone il 14/02/2005
Reg. gen. 3221 - Reg. part. 1054
Importo: € 629.669,94
- **ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73 e dlgs 46/99
Iscritto a Frosinone il 02/11/2005
Reg. gen. 25487 - Reg. part. 5099
Importo: € 0,00
Note: Cancellata totalmente in data 19/02/2014 annotazione n. 317
- **ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73 e DLGS 46/99
Iscritto a Frosinone il 24/09/2007
Reg. gen. 26651 - Reg. part. 7169
Importo: € 15.958,29
Note: Cancellazione totale annotazione n. 149 del 21/01/2014

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Frosinone il 11/07/2011
Reg. gen. 13961 - Reg. part. 10178

I dati sono stati aggiornati dal 19/07/2011 al 28/11/2016

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di pignoramento è conforme al provvedimento amministrativo rilasciato dal Comune di Arpino in data 13/03/2013. L'immobile non ha subito istanze di sanatoria, riattazioni o riparazioni post terremoto. Per esso non risultano rilasciati atti autorizzativi edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio che ospita l'appartamento è stato edificato dall'INA CASA tra il 1965 e il 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto rinvenuto negli archivi del catasto.

Si stima che per il rilascio delle certificazioni mancanti occorrerà una spesa pari a € 3.000,00. Tale costo è stato comunque valutato nella stima del valore finale dell'immobile attraverso opportuni coefficienti correttivi del valore al metro quadrato del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2°
I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da: 1. quota pari a ½ di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo – S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5; A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. Viscogliosi Giuseppe attestava in data 13.3.2013 che l'immobile in cui all'interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall'epoca della sua edificazione modificazione alcuna. L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1. L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi. Esternamente l'immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno. L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno – pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di



impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90. L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. La documentazione prodotta in atti dalla parte precedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 43.505,55

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore altrettanto diversi. Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Nel caso specifico si tratta di determinare il reale valore del bene immobile di proprietà per ½ del Sig. Rea Graziano. Il compito del sottoscritto consulente tecnico è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sul bene, il suo più probabile valore di mercato. Per quanto attiene i beni in trattazione, la valutazione sarà effettuata con il seguente metodo:

- metodo sintetico per la determinazione del più probabile prezzo dei beni in comune commercio; consiste nell'attribuire alla consistenza degli immobili, espressa con riferimento ad un determinato parametro, un valore unitario, ottenuto per confronto con i prezzi unitari realizzati in compravendite avvenute in epoche recenti e riguardanti gli immobili paragonabili con quello in esame, tenendo naturalmente presenti le differenze fra le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nell'applicazione del metodo sintetico per comparazione, si è esteso il campo dell'indagine comparativa ad aree aventi caratteristiche similari ed affini a quelle dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima. Per detti immobili è stato individuato il più probabile prezzo di stima a metro quadrato di superficie tenendo conto del grado di finiture interne ed esterne nonché delle caratteristiche specifiche e della destinazione d'uso delle singole parti. Le superfici delle varie parti dell'appartamento sono state opportunamente ragguagliate attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione. Il sistema di stima è svolto attraverso la rilevazione del prezzo e delle diverse caratteristiche possedute dall'immobile. Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell'immobile. Si applica il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari. Nel caso specifico si utilizzerà quello dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'immobile in questione è stato individuato il più probabile prezzo medio unitario a metro quadrato di superficie, tenendo conto del grado di finiture interne ed esterne nonché delle caratteristiche specifiche e della destinazione d'uso delle singole parti. Il più probabile prezzo medio è pari a € 1.100,00 €/m². Il valore unitario di mercato richiesto, riferito ad un immobile aventi caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, è stato ottenuto applicando dei coefficienti di differenziazione necessari e utili ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Calcolo dei coefficienti di differenziazione. (tratti da "Manuale dei coefficienti di differenziazione. Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione", Paglia F. - Carvelli P., EPC Editore - Roma). CoefficienteValore 1) Tipologia - 1,25 Per le abitazioni di tipo civile (A/2) 2) Classe demografica - 0,80 Per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti 3) Ubicazione - 1,00 Per il centro edificato 4) Livello di piano - 1,00 Per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano 5) Vetustà - 0,845 a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni; - decorrenti dal sesto anno successivo all'edificazione. 6) Conservazione - 1,00 Stato normale 7) Svalutazione per



locazione - 1,00 L'attuale stato di locazione non incide sul valore di mercato 8) Normo dimensionamento - 1,00 Per immobile con impiantistica datata 9) Grado di sicurezza - 1,05 Appartamento in edificio munito di recinzione 10) edificio con giardino comune - 1,06 Prodotto dei coefficienti di differenziazione: $1,25 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,845 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,06 = 0,94$ Il valore di mercato sarà: € 1.100,00 €/m² x 0,94 = € 1.034,00 €/m² La correzione di stima prevede la riduzione pari al 10% del valore di mercato appena sopra determinato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Pertanto, il valore di mercato corretto sarà pari a: € 1.034,00 €/m² x 0,90 = € 930,60 €/m²

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2° | 93,50 mq | 930,60 €/mq | € 87.011,10 | 50,00 | € 43.505,55 |
| Valore di stima: | | | | | € 43.505,55 |

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

Cassino, li 07/12/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manzari Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Avvisi e verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 05/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione UT Comune di Arpino (Aggiornamento al 13/03/2013)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali originarie e rilievi (Aggiornamento al 11/02/2013)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Variazione catastale (Aggiornamento al 13/03/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/02/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 28/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ACE e Attestato di Qualificazione Energetica (Aggiornamento al 16/03/2013)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 05/12/2016)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali aggiornate (Aggiornamento al 28/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda sintetica descrittiva del bene posto in vendita (Aggiornamento al 05/12/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Foto esterno attuali aggiornate (Aggiornamento al 05/12/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali aggiornate del bene anteriori al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (Aggiornamento al 06/12/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2°

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da: 1. quota pari a $\frac{1}{2}$ di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo – S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5; A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. Viscogliosi Giuseppe attestava in data 13.3.2013 che l'immobile in cui all'interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall'epoca della sua edificazione modificazione alcuna. L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1. L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi. Esternamente l'immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno. L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno - pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90. L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. La documentazione prodotta in atti dalla parte procedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene immobile oggetto di pignoramento è conforme al provvedimento amministrativo rilasciato dal Comune di Arpino in data 13/03/2013. L'immobile non ha subito istanze di sanatoria, riattazioni o riparazioni post terremoto. Per esso non risultano rilasciati atti autorizzativi edilizi.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2011 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|---|------------|----------|
| Ubicazione: | Arpino (FR) - Via V. Colonna n. 72, scala A, interno 5, piano 2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 182, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 93,50 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è abitabile. | | |
| Descrizione: | <p>I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da: 1. quota pari a ½ di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo - S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5; A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. Viscogliosi Giuseppe attestava in data 13.3.2013 che l'immobile in cui all'interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall'epoca della sua edificazione modificazione alcuna. L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1. L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi. Esternamente l'immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno. L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno - pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90. L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. La documentazione prodotta in atti dalla parte precedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

