
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Anselmi Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2020 del R.G.E.	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25

INCARICO

In data 07/07/2020, il sottoscritto Arch. Anselmi Donatella, con studio in Via Marco Caricchia,12 - 03033 - Arpino (FR), email donatella.anselmi@alice.it, PEC donatella.anselmi@archiworldpec.it, Tel. 0776 849066, Fax 0776 849066, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2020 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 Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Pontecorvo alla contrada Fabbricata, Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dei signori**** Omissis **** ubicato al piano terra con antistante la corte, inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari, con ingresso indipendente prospiciente la via privata di accesso all'immobile. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

l'immobile confina a nord con **** Omissis ****, a sud con strada privata, ad ovest stessa proprietà, ad est con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	3,00 m	piano terra
Cortile	550,00 mq	550,00 mq	0,18	99,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				258,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Pontecorvo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi(luce,acqua,telefono,gas) Facilmente raggiungibile dalla strada Provinciale 45.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2005 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 18, Sub. 17 Categoria A3 Cl.8, Cons. 6 vani Superficie catastale 174 mq Rendita € 291,28 Piano terra
Dal 09/05/2005 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 18, Sub. 17 Categoria A3 Cl.8, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	18	17		A3	8	6 vani	174 mq, superficie escluse aree scoperte 151 mq	291,28 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad una attenta analisi cartacea, e da attento sopralluogo effettuato presso il bene oggetto di causa, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto è presente un porticato non indicato catastalmente.

PRECISAZIONI

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

All'Ufficio tecnico sono stati richiesti in data 03/09/2020 e ritirati in data 09/10/2020 i documenti attinenti all'immobile, e relativo stralcio del PRG comunale.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati e i figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in buone condizioni di conservazione abitato dagli esecutati e dai relativi figli.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere parti comuni con le altre unità immobiliari, le tabelle millesimali indicano la quota dell'immobile pari a 298 millesimi all'interno del fabbricato. Sono compresi i diritti proporzionali all'area condominiale in catasto al foglio 51 mappale 18 sub 9, escluso qualsiasi diritto sui posti macchina nella stessa ricavati, adibiti esclusivamente ad altre unità immobiliari dell'edificio. Il tutto evinto dall'atto di acquisto degli esecutati. L'accesso all'unità immobiliare pignorata e

indipendente rispetto all'intero immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. La strada privata esistente di accesso all'immobile è gravata da servitù a favore anche dei fondi entrostanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è in buono stato di conservazione, da quanto evinto dalla relazione tecnica allegata al progetto del permesso a costruire in sanatoria n° 176 del 2006, la struttura portante mista è costruita da muratura comune di circa 50 cm, con fondazioni del tipo continuo, e con sistema a telaio in c.a. con fondazioni di tipo continuo per una parte.

Esposizione sud-est.

L'altezza interna utile è di mt 3.00.

Le finiture sono di buona fattura e precisamente i tramezzi realizzati in mattoni forati e malta, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono realizzati in monocottura e materiali simili, il rivestimento della cucina e i bagni sono realizzati in gres ceramico.

Gli infissi sono realizzati in legno con grate in ferro, la porta di ingresso è un portoncino, sono presenti altri due ingressi, di cui uno con parte di corte.

Gli impianti sono luce, gas, impianto termico fornito di termosifoni, impianto citofonico, cancello elettrico di accesso alla corte.

L'immobile presenta una porzione di terreno, con sistemazione a corte pavimentata con monocottura. La corte esclusiva è recintata con un muro dove sono inseriti il cancello carrabile e quello pedonale, la rimanente recinzione è delimitata da un muretto con siepe.

Prospiciente la corte è stato posto in loco un porticato in legno imbullonato con piastre metalliche al pavimento della corte stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del primo accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 31/08/2020, allo scopo di prendere visione dei luoghi, della consistenza, dello stato, lo stesso risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/01/2000 al	**** Omissis ****	compravendita

02/10/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	09/05/2005	39519	11350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/2005	11246	6529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2005 al 10/09/2020	**** Omissis ****	ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Turchetta	09/05/2005	39520	11351 6529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone	11/05/2005	11247	3052
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/02/2018 al 02/10/2020	**** Omissis ****	altro atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate-riscossione	15/02/2018	2992	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone	16/02/2018	2781	312
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/01/2020 al 02/10/2020	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale giudiziario Tribunale di Cassino	24/01/2020	288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di	06/03/2020	3635	2777		

		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 Frosinone aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notorio
Iscritto a Frosinone il 11/05/2005
Reg. gen. 11247 - Reg. part. 3052
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da altro titolo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2018
Reg. gen. 2781 - Reg. part. 312
Importo: € 85.085,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto compravendita**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2005
Reg. gen. 11246 - Reg. part. 6529
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 06/03/2020
Reg. gen. 3635 - Reg. part. 2777
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola E1, il P.R.G. del Comune di Pontecorvo, adottato con delibera consigliare n°132 del 19/12/1970, approvato dalla Regione Lazio con DGR n°3013 del 12/07/1977, entrato in vigore il 06/12/1977, specifica che le attività edilizie, in zona agricola risultano subordinate ai parametri di cui alla Legge Regionali n°38/99 e successive modifiche ed integrazioni, nel PTPR, adottato dalla Giunta Regionale 2007, Tavola B, l'immobile ricade nelle aree unbanizzate, la tipologia di intervento uso residenziale prevede la riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano, promozione della qualità dell'architettura degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo(FR), a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 03/09/2020 n°189/2020, si è evinto che detto immobile risulta essere autorizzato da pretiche edilizie nel ventennio, e in ultimo il permesso a costruire in sanatoria n°176/2006 attinente alle opere e lavori con cambio di destinazione d'uso realtivo all'immobile oggetto di causa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata al permesso a costruire in sanatoria n°176/2006, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emergono le seguenti difformità:

- antistante l'ingresso dell'immobile, lungo tutto il prospetto del fabbricato all'interno della corte è stato realizzato un porticato in legno ancorato saldamente al terreno della corte stessa, i pilastri sono inseriti ed ancorati a delle piastre metalliche.

Esaminato il PRG del Comune e il PTPR, viste le attuali normative regionali, si evince che il manufatto individuato in assenza di regolari atti abilitativi non può essere condonato in quanto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Quindi si deve procedere alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi ante intervento.

Il costo relativo all'intervento per il ripristino dei luoghi è circa di € 15.500,00 comprensivo di progettazione e costo per la sicurezza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali sono relativi al piazzale adibito a parcheggio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata

DESCRIZIONE

L'immobile è un terreno pianeggiante, quadrangolare con sistemazione a giardino con alcuni alberi di piccole e media altezza, per la rimanente superficie il terreno è trattato con prato all'inglese.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c.risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella 635,a sud con strada privata, ad est con stessa proprietà, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	806,00 mq	806,00 mq	1,00	806,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				806,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				806,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è situato in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Pontecorvo. Facilmente raggiungibile dalla strada provinciale 45.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1998 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 668 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 806 Reddito dominicale € 9,16 Reddito agrario € 7,08
Dal 09/05/2005 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 51, Part. 668 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 806 Reddito dominicale € 9,16 Reddito agrario € 7,08

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
51	668				Seminativo irriguo		806 mq	9,16 €	7,08 €		

Corrispondenza catastale

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

Da una attenta analisi cartacea e da un attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Da una attenta analisi cartacea e dai sopralluoghi da me effettuati, si è riscontrato corrispondenza tra mappa catastale e stato dei luoghi, al momento dell'accesso il terreno risulta essere sistemato a giardino in ottimo stato di manutenzione.

PATTI

L'immobile risulta essere ad oggi adibito a giardino ben curato, con prato all'inglese, con alberi di piccole e medie dimensioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione, con sistemazione adibita a giardino con alberi piccoli e medio fusto e prato all'inglese.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non risulta avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno catastalmente seminativo irriguo di mq 806; appezzamento di terreno pianeggiante, di forma rettangolare, allo stato attuale risulta essere adibito a giardino con alberi di piccolo e medio fusto, alcuni frutti, con rete e siepe di recinzione sull'esterno, al confine con la stessa proprietà, corte, sono presenti dei muretti con accesso dal bene confinante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e dai figli.

Al momento del sopralluogo del bene pignorato, si è constatato che la consistenza e lo stato del bene stesso risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2000 al 02/10/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	09/05/2005	39519	11350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone	11/05/2005	11246	6529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2000 al 02/10/2020	**** Omissis ****	ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Turchetta	09/05/2005	39520	11351 11351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone	11/05/2005	11247	3052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2018 al 02/10/2020	**** Omissis ****	Ipoteca conc.amministrativa/riscossione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate-riscossione	15/02/2018	2992	4718
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Ufficio Provinciale di Frosinone	16/02/2018	2781	312
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2020	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale giudiziario Tribunale di Cassino	24/01/2020	288	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Frosinone	06/03/2020	3635	2777
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notorio
Iscritto a Frosinone il 11/05/2005
Reg. gen. 11247 - Reg. part. 3052
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da altro titolo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2018
Reg. gen. 2781 - Reg. part. 312
Importo: € 85.085,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto compravendita**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2005
Reg. gen. 11246 - Reg. part. 6529
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 06/03/2020
Reg. gen. 3635 - Reg. part. 2777
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in zona agricola E1, P.R.G. del Comune di Pontecorvo, adottato con consigliere n°132 del 19/12/1970, approvato dalla Regione Lazio con DGR n°3013 del 12/07/1977, entrato in vigore il 06/12/1977, si specifica che l'attività edilizia in zona agricola risultano subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n°38/99 e successive modifiche ed integrazioni e al PTPR adottato dalla Giunta Regionale 2007.

Viste tutte le normative vigenti il pezzamento di terreno non può subire trasformazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno ricade in zona agricola E1, P.R.G. del Comune di Pontecorvo specifica che l'attività edilizia in zona agricola risultano subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionali n°38/99 e successive modifiche ed integrazioni e al PTPR, adottato dalla Giunta Regionale 2007, da detto esame si evince che non risultano pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio per detto bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il bene non ha oneri e vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Pontecorvo alla contrada Fabbricata, Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dei signori**** Omissis **** ubicato al piano terra con antistante la corte, inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari, con ingresso indipendente prospiciente la via privata di accesso all'immobile. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 18, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 193.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17	258,00 mq	750,00 €/mq	€ 193.500,00	100,00%	€ 193.500,00
Valore di stima:					€ 193.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata

L'immobile è un terreno pianeggiante, quadrangolare con sistemazione a giardino con alcuni alberi di piccole e media altezza, per la rimanente superficie il terreno è trattato con prato all'inglese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 668, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 12.090,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata	806,00 mq	15,00 €/mq	€ 12.090,00	100,00%	€ 12.090,00
				Valore di stima:	€ 12.090,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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

Arpino, li 07/01/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali -istanza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - foglio n° 51 mappale 18 e 668 - visure particelle 18/17 e 668 - elenco sualterni
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - tabella riepilogativa planimetrie- planimetria mappale n° 18/17-estratto di mappa mappale n°668
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stralcio PRG Comune di Pontecorvo e PTPR
- ✓ N° 6 Altri allegati - Permesso a costruire in sanatoria 176/2006-tavole di progetto
- ✓ N° 7 Altri allegati - concessioni edilizie n°1796/1996, 1959/1997,Dia n°270/2003, deposito cooauto statico n°7308/2962/C Regione Lazio,Dia 387/2004
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Foto - tabella riepilogativa - Google maps - foto vedute esterne ed interne
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione e certificato ipocatastali
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato prestazione energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17
Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Pontecorvo alla contrada Fabbricata, Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dei signori**** Omissis **** ubicato al piano terra con antistante la corte, inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari, con ingresso indipendente prospiciente la via privata di accesso all'immobile. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 18, Sub. 17, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola E1, il P.R.G. del Comune di Pontecorvo, adottato con delibera consigliere n°132 del 19/12/1970, approvato dalla Regione Lazio con DGR n°3013 del 12/07/1977, entrato in vigore il 06/12/1977, specifica che le attività edilizie, in zona agricola risultano subordinate ai parametri di cui alla Legge Regionali n°38/99 e successive modifiche ed integrazioni, nel PTPR, adottato dalla Giunta Regionale 2007, Tavola B, l'immobile ricade nelle aree unbanizzate, la tipologia di intervento uso residenziale prevede la riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano, promozione della qualità dell'architettura degli insediamenti urbani.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata
L'immobile è un terreno pianeggiante, quadrangolare con sistemazione a giardino con alcuni alberi di piccole e media altezza, per la rimanente superficie il terreno è trattato con prato all'inglese. Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 668, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona agricola E1, P.R.G. del Comune di Pontecorvo, adottato con consigliere n°132 del 19/12/1970, approvato dalla Regione Lazio con DGR n°3013 del 12/07/1977, entrato in vigore il 06/12/1977, si specifica che l'attività edilizia in zona agricola risultano subordinata ai parametri di cui alla Legge Regionale n°38/99 e successive modifiche ed integrazioni e al PTPR adottato dalla Giunta Regionale 2007. Viste tutte le normative vigenti il pezzamento di terreno non può subire trasformazioni.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata n°17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 18, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	258,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buone condizioni di conservazione abitato dagli esecutati e dai relativi figli.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Pontecorvo alla contrada Fabbricata, Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà dei signori**** Omissis **** ubicato al piano terra con antistante la corte, inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari, con ingresso indipendente prospiciente la via privata di accesso all'immobile. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere periferica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del primo accesso all'immobile pignorato,effettuato in data 31/08/2020,allo scopo di prendere visione dei luoghi, della consistenza, dello stato,lo stesso risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e dai figli.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - contrada Fabbricata		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 668, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	806,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione, con sistemazione adibita a giardino con alberi piccoli e medio fusto e prato all'inglese.		
Descrizione:	L'immobile è un terreno pianegginate, quadrangolare con sistemazione a giardino con alcuni alberi di piccole e media altezza, per la rimanente superficie il terreno è trattato con prato all'inglese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e dai figli.		