

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **147/2023**

G.E. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitore

*** *omissis* ***

RELAZIONE PERITALE

versione privacy

TRIBUNALE DI CASSINO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare
147/2023 del R.G.E.

contro

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	10
Precisioni.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc	19
Stima / Formazione lotti	22
ALLEGATI.....	25

All'udienza del 24/03/2024, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email o.dalvito@gmail.com, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, Tel. 339 4954127, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Villino sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Lipuni snc, in area extraurbana.

Edificio a due livelli fuori terra, con area di corte esclusiva, avente struttura portante in muratura e copertura a tetto a doppia falda con manto di tegole in laterizio.

Si compone al Piano Terra di: ingresso soggiorno, cucina, e bagno;

al Piano Primo Sottotetto di: due camere, delle quali una passante, ed un balcone.

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan. - n. 03 - 04).

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via Lipuni, (in catasto via Carpineto), è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti nord, sud ed est.

La superficie netta è pari a circa mq.121,00 (mq.80,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte), la superficie commerciale è pari a circa mq.137 (mq.96,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte);

L'altezza interna degli ambienti al Piano terra è pari a circa 260 cm; L'altezza interna degli ambienti al Piano Primo varia in misura pari a circa 190 - 230 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare/quadrata e di dimensioni medie; le pareti sono intonacate e tinteggiate a colore; Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti ove presenti da persiane in alluminio ovvero da scuri in legno. Il portone esterno ha l'intelaiatura in metallo e le pannellature in legno. La porta del bagno è in legno tamburato.

Privo di impianto di riscaldamento. Al piano terra è presente una stufa alimentata a legna posta nella bocca del camino. L'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, ma necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona.

L'Attestazione di Prestazione Energetica del 06.12.2013, allegata all'Atto di Compravendita del 10.12.2013 (Rif All. Doc. - n.01) classifica l'immobile in classe energetica G.

Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'immobile risulta parzialmente conforme al titolo edilizio assentito, Permesso di costruire in Sanatoria n.45 del 19.11.2013.

L'area di corte esclusiva ha una superficie catastale pari a circa 1.639,00 mq.
L'ingresso dalla strada pubblica, via Lipuni, è ubicato a nord sul confine con la vicina Part.Illa n.618.

La forma è poligonale irregolare;

La giacitura è in leggero declivio sull'asse nord sud;

Il suolo è leggermente sconnesso;

La quota s.l.m. è compresa tra i circa 65 mt e 60 mt circa;

Buona la presenza arborea costituita in prevalenza da piante da frutto ed olivi;

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;

Si rileva la presenza di un pozzo ubicato sul quadrante a nord del lotto.

Censito in catasto Fabbricati al Fg. 20, Part.n.868, Sub.4, Cat. A/3, Cl. 4, Sup Cat. 147 mq, Rendita €284,05.

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

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale, è stato eseguito un accesso in data 11 aprile 2024.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc - n. 10)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Terreno Agricolo sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Lipuni snc, in area extraurbana., censito in Catasto Terreni al Foglio n.22, part.Illa n.1312, di qualità Seminativo Arborato, di superficie pari a mq 2.261,00.

Accessibilità buona. Non intercluso con accesso diretto alla strada pubblica via Lipuni.

Forma poligonale irregolare;

Giacitura in leggero declivio sull'asse nord sud;

Suolo mediamente sconnesso;

Quota s.l.m. compresa tra i circa 60 mt e 50 mt circa;
Esposizione buona ed adeguata alla qualità di coltura impiantata
Buona presenza arborea;
Condotto direttamente dalla proprietà;
All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;
La coltura appare congruente con la qualità catastale.

Censito in catasto Terreni al Fg. 20, Part.n.1312, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 4, Sup Cat.
2.261 mq, R.D. €9,34, R.A. €15,76.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con
tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale, è stato eseguito un accesso in data 11 aprile 2024.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di
Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc - n.10)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile confina catastalmente con strada pubblica via Lipuni, con le part.ile n.1312 e n.618 stesso Foglio salvo altri;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Confina catastalmente con strada pubblica via Lipuni, con le part.ile n.868, n.618 e n.620 stesso Foglio salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta è pari a circa mq.121,00 (mq.80,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte);

La superficie commerciale è pari a circa mq.137 (mq.96,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte);

Si compone al Piano Terra di: ingresso soggiorno, cucina, e bagno;
al Piano Primo Sottotetto di: due camere, delle quali una passante, ed un balcone.

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare, ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (Rif. All. Scheda di stima – n.01)

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali degli ambienti sono riprodotti nella Planimetria redatta dallo scrivente a seguito di sopralluogo ed allegata alla presente relazione (Rif.: All. El. Plan. – n.03 – n.04)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dal CTU a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2261,00 mq	2261,00 mq	1	2261,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2261,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2261,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 868, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani

		Rendita € 227,24 Piano T - 1
Dal 20/10/2009 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 868, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T - 1
Dal 10/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 868, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 227,24 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 19/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 868, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 227,24 Piano T - 1
Dal 19/05/2017 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 868, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 284,05 Piano T - 1

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Latina e lo stato dei luoghi rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento;

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1989 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 867 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2392 Reddito dominicale € 9,88 Reddito agrario € 16,68
Dal 03/11/2004 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1312 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2261

		Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 15,76
Dal 20/10/2009 al 20/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1312 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2261 Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 15,76
Dal 10/12/2013 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1312 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2261 Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 15,76

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	868	4		A3	4	5 vani	147 mq	284,05 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

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	

22	1312			Seminativo arborato	4	2261 mq	9,34 €	15,76 €	
----	------	--	--	---------------------	---	---------	--------	---------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Il terreno risulta essere "PERTINENZIALE AL FABBRICATO" per dichiarazione resa nell'Atto di Compravendita del 10.12.2013 (art.1) (Rif. All. Doc. - n.01).

In quanto terreno di pertinenza con superficie inferiore a 5.000 mq (la superficie complessiva dei due terreni componenti il lotto unico, distinti in catasto terreni come part.lla n.868 e n.1312 è pari a circa 3.900 mq) valgono le disposizioni di cui all'art 30 c.2 DPR 380/01 e s.m.i..

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà e utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;
 Lo stato conservativo degli infissi esterni appare buono;
 Lo stato conservativo del Portone di accesso appare discreto;
 Lo stato conservativo degli infissi interni (porta di accesso al bagno) appare buono;
 Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono;
 Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;
 Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;
 Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Lo stato di conduzione del terreno appare buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Al termine dell'attività di ricerca condotta, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

L'area di sedime e pertinenza non risulta gravata da Usi Civici, essendo stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria nel 2013.

Sussiste di fatto una servitù di servizio (*impianti tecnici e di rete ecc*) gravante sull'area di pertinenza dell'immobile attestata dalla presenza di un palo per rete di servizio aerea ubicato a pochi metri dall'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Al termine dell'attività di ricerca condotta, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

Sussiste di fatto una servitù di servizio (*impianti tecnici e di rete ecc*) gravante sull'area attestata dalla presenza di una rete di servizio aerea.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: Piano terra cm 260 ; Piano Primo 190 -260 cm
- Strutture verticali: Muratura Portante
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: Tetto a doppia falda
- Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni di varie misure con facciate a faccia vista ovvero intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in ceramica / gres di forma rettangolare/quadrata e di dimensioni medie
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro.
- Infissi interni: in legno tamburato.
- Impianto elettrico, idrico : di tipo civile sottotraccia
- Terreno esclusivo: terreno di pertinenza
- Posto auto: SI
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: n.d.
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è in buone condizioni statiche.

Risulta dal certificato di Idoneità Sismica redatto in data 02/05/2005 (Rif All. Doc. - n.02) che:

- La fondazione è a sacco con spessore variabile pari a circa 70 - 40 cm;
- La struttura in elevazione è in muratura portante con spessore variabile pari a circa 50 - 30 cm;
- La soletta a piano terra è in calcestruzzo armato di spessore pari a circa 10 cm;
- Il solaio al piano Primo in latero cemento di spessore pari a circa 20 cm;
- La copertura in latero cemento è a doppia falda con manto in tegole di laterizio;

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti nord, sud ed est.

Gli ambienti interni sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

L'altezza interna degli ambienti al Piano terra è pari a circa 260 cm;

L'altezza interna degli ambienti al Piano Primo varia in misura pari a circa 190 - 230 cm.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare/quadrata e di dimensioni medie;

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a colore;

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti ove presenti da persiane in alluminio ovvero da scuri in legno.

Il portone esterno ha l'intelaiatura in metallo e le pannellature in legno.

La porta del bagno è in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, ma necessitano di revisione, verifica di conformità e di messa a norma.

L'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Tutti gli impianti sono sprovvisti di certificazione.

Privo di impianto di riscaldamento. Al piano terra è presente una stufa alimentata a legna posta nella bocca del camino.

La finitura esterna è parte a faccia vista parte in intonaco civile a tre strati tinteggiato di colore ocra.

In generale, lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è buono.

L'ingresso agli ambienti interni è protetto da un ampio porticato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile ha una superficie complessiva pari a circa 1.639 mq .

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'immobile appare complessivamente buono.

Involucro esterno

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono. Non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. La struttura tuttavia necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle coperture appare complessivamente buono.

Non appaiono evidenze di ammaloramenti del manto e/o di cedimenti delle sottostrutture.

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle facciate appare buono; Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe o fessurazioni.

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi in metallo appare complessivamente buono.

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Ambienti interni

Lo stato di manutenzione delle finiture, pareti interne e soffitti, appare complessivamente buono; Negli ambienti non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi interni, (porta di accesso al bagno) in legno di tipo tamburato appare complessivamente buono; Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare complessivamente buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia; All'atto dei sopralluoghi l'impianto è in esercizio; E' stato possibile verificarne la funzionalità; La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare buona.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadro di comando; All'atto dei sopralluoghi l'impianto è in esercizio; E' stato possibile verificarne la funzionalità; La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'Attestazione di Prestazione Energetica del 06.12.2013, allegata all'Atto di Compravendita del 10.12.2013 (Rif All. Doc. - n.01) classifica l'immobile in classe energetica G.

L'area di corte esclusiva ha una superficie catastale pari a circa 1.639,00 mq.
L'ingresso dalla strada pubblica, via Lipuni, è ubicato a nord sul confine con la vicina Part.Illa n.618.

La forma è poligonale irregolare;

La giacitura è in leggero declivio sull'asse nord sud;

Il suolo è leggermente sconnesso;

La quota s.l.m. è compresa tra i circa 65 mt e 60 mt circa;

Buona la presenza arborea costituita in prevalenza da piante da frutto ed olivi;

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;

Si rileva la presenza di un pozzo ubicato sul quadrante a nord del lotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Forma poligonale irregolare;

Giacitura in leggero declivio sull'asse nord sud;

Suolo mediamente sconnesso;

Quota s.l.m. compresa tra i circa 60 mt e 50 mt circa;

Esposizione buona ed adeguata alla qualità di coltura impiantata;

Buona presenza arborea;

Accessibilità buona;

Non intercluso con accesso diretto alla strada pubblica via Lipuni;

Condotto direttamente dalla proprietà;

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;

La coltura appare congruente con la qualità catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore così come risulta dichiarato dallo stesso nel verbale di sopralluogo del 11.04.2024. (Rif All. Doc. - n.10)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera e non occupata da terzi così come risulta dichiarato dallo stesso nel verbale di sopralluogo del 11.04.2024 (Rif All. Doc. - n.10).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1989 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUIDO FUCCILLO	06/10/1989	32074	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/10/1989	18770	13260
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FORMIA	20/10/1989	2339			
Dal 31/08/2010 al 10/12/2013	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/04/2011	8527	5718
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FORMIA	31/08/2010	695	9990		
Dal 10/12/2013 al 16/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIAROSARIA CANTE	10/12/2013	672	276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/12/2013	29535	19299
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FORMIA	16/12/2013	4106	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1989 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUIDO FUCCILLO	06/10/1989	32074	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/10/1989	18770	13260
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FORMIA	20/10/1989	2339			
Dal 31/08/2010 al 10/12/2013	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/04/2011	8527	5718
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FORMIA	31/08/2010	695	9990		
Dal 10/12/2013 al 16/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIAROSARIA CANTE	10/12/2013	672	276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	17/12/2013	29535	19299		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	16/12/2013	4106	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/12/2013
Reg. gen. 29536 - Reg. part. 2958
Importo: € 165.269,48

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 04/12/2023
Reg. gen. 31441 - Reg. part. 23743

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/12/2013
Reg. gen. 29536 - Reg. part. 2958
Importo: € 165.269,48

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 04/12/2023
Reg. gen. 31441 - Reg. part. 23743

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Il terreno ricade in Zona E1 - Agricola Semplice, normata dall'Art.24 delle N.T.A..(Rif. All. Doc. - n.11)

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, il terreno ricade nell'Ambito del Sistema del Paesaggio Agrario, nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore".
(Rif. All. El. Pln. - n.05)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MINTURNO (LT) - LIPUNI SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Nel corso dell'attività peritale è stata presentata istanza di Accesso ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Con nota prot. 19544/2024 il Responsabile del Servizio n.06 del Comune di Minturno ha comunicato gli esiti della ricerca condotta, e con pec del 01.07.2024 ha trasmesso la seguente documentazione depositata agli atti e relativa all'immobile oggetto di interesse:

1. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 45 del 19.11.2013 reso ai sensi della L. n.326/03 ;
2. Certificato di Idoneità Sismica del 02.05.2005 depositato presso il Settore OO. LL. PP;
(Rif All. Doc. - n.02) della Regione Lazio (Genio Civile) in data 22.06.2005 Prot. n.99868 e Registrato in data 28.06.2005 al n.2956; (Rif All. Doc. - n.02)

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.

Ad esito delle valutazioni e dei riscontri compiuti tra la documentazione assentita e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 11.04.2024, (Rif All. El. Plan. - n.03 - 04) si sono potute accertare le seguenti difformità:

- Cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento dell'ambiente sottotetto al piano Primo mediante riprofilatura dei muri perimetrali e realizzazione di copertura a due falde in luogo dell'originaria a falda unica;

L'ambiente al piano primo, assentito come sottotetto con copertura a falda unica ed altezza netta interna variabile da 15 cm a 200 cm, è attualmente destinato a Camera da letto, con copertura a doppia falda ed altezza netta interna dal pavimento variabile tra 190 e 215 cm.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito non sia sanabile, in quanto ascrivibile nel novero delle variazioni essenziali di cui all'art. 17 L.R. n.15/08. Pertanto, ai sensi dell'art. 16 c. 1 della suddetta L.R. n.15/08, l'opera realizzata deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi e gli oneri per la demolizione, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono presuntivamente stimati in €. 6.000,00 (€.1000 + €. 5000), ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima _ n. 01)

Nel corso della redazione della presente perizia è entrato in vigore il D.L. n.69/2024 "Decreto Salva Casa".

Il D.L. sarà presumibilmente convertito in legge a ridosso dell'Agosto 2024 recependo le modifiche che vengono dibattute in corso di conversione e pubblicate quotidianamente sugli organi di informazione.

L'articolato pertanto è in continua evoluzione ed il quadro normativo non appare univocamente definito.

Allo stato attuale, il caso di specie non rientra ovvero rientra solo parzialmente nel campo di applicazione della norma. Non si può escludere che emendamenti al testo di conversione attualmente in corso ovvero successive norme integrative o modificative possano consentire la sanatoria dell'abuso.

In tal caso gli importi imputati per il ripristino dello stato dei luoghi valgono a titolo di oblazione e per il pagamento degli oneri concessori.

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, per il ripristino dello stato dei luoghi ovvero per le spese tecniche, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

L'illecito edilizio non è sanabile, ai sensi dell'art. 46 c.5 D.P.R.380/01 e s.m.i. in quanto non sussistono le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

L'illecito edilizio non è sanabile, ai sensi dell'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47 in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono;

Non risulta in atti il Certificato di Agibilità dell'immobile ovvero la Segnalazione Certificata di Agibilità.

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 di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Minturno (LT) - Lipuni snc

Villino sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Lipuni snc, in area extraurbana.

Edificio a due livelli fuori terra, con area di corte esclusiva, avente struttura portante in muratura e copertura a tetto a doppia falda con manto di tegole in laterizio.

Si compone al Piano Terra di: ingresso soggiorno, cucina, e bagno;

al Piano Primo Sottotetto di: due camere, delle quali una passante, ed un balcone.

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan. - n. 03 - 04).

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via Lipuni, (in catasto via Carpineto), è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti nord, sud ed est. .

La superficie netta è pari a circa mq.121,00 (mq.80,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte), la superficie commerciale è pari a circa mq.137 (mq.96,00 al netto dell'incidenza delle aree scoperte);

L'altezza interna degli ambienti al Piano terra è pari a circa 260 cm;

L'altezza interna degli ambienti al Piano Primo varia in misura pari a circa 190 - 230 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare/quadrata e di dimensioni medie; le pareti sono intonacate e tinteggiate a colore;

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti ove presenti da persiane in alluminio ovvero da scuri in legno. Il portone esterno ha l'intelaiatura in metallo e le pannellature in legno. La porta del bagno è in legno tamburato.

Privo di impianto di riscaldamento. Al piano terra è presente una stufa alimentata a legna posta nella bocca del camino. L'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, ma necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'Attestazione di Prestazione Energetica del 06.12.2013, allegata all'Atto di Compravendita del 10.12.2013 (Rif All. Doc. - n.01) classifica l'immobile in classe energetica G.

L'immobile risulta parzialmente conforme al titolo edilizio assentito, Permesso di costruire in Sanatoria n.45 del 19.11.2013.

L'area di corte esclusiva ha una superficie catastale pari a circa 1.639,00 mq.

L'ingresso dalla strada pubblica, via Lipuni, è ubicato a nord sul confine con la vicina Part.IIIa n.618. La forma è poligonale irregolare;

La giacitura è in leggero declivio sull'asse nord sud;

Il suolo è leggermente sconnesso;

La quota s.l.m. è compresa tra i circa 65 mt e 60 mt circa;

Buona la presenza arborea costituita in prevalenza da piante da frutto ed olivi;

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;

Si rileva la presenza di un pozzo ubicato sul quadrante a nord del lotto.

Censito in catasto Fabbricati al Fg. 20, Part.n.868, Sub.4, Cat. A/3, Cl. 4, Sup Cat. 147 mq, Rendita €284,05.

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

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 868, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 165.400,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n.01)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 181.700,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 165.400,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 181.700,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 5.451,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
Cattivo stato di manutenzione	€ 4.785,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 5.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 165.400,00

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Lipuni snc

Terreno Agricolo sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Lipuni snc, in area extraurbana.,

censito in Catasto Terreni al Foglio n.22, part.IIa n.1312, di qualità Seminativo Arborato, di superficie pari a mq 2.261,00.

Accessibilità buona. Non intercluso con accesso diretto alla strada pubblica via Lipuni.

Forma poligonale irregolare;

Giacitura in leggero declivio sull'asse nord sud;

Suolo mediamente sconnesso;

Quota s.l.m. compresa tra i circa 60 mt e 50 mt circa;

Esposizione buona ed adeguata alla qualità di coltura impiantata Buona presenza arborea;

Condotto direttamente dalla proprietà;

All'atto del sopralluogo lo stato di conduzione appare buono;

La coltura appare congruente con la qualità catastale.

Censito in catasto Terreni al Fg. 20, Part.n.1312, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 4, Sup Cat. 2.261 mq, R.D. €9,34, R.A. €15,76.

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

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1312, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 16.400,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima- n.02)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 17.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 16.400,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 17.000,00

adeguamenti e correzione della stima

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3 € 508,00

Stato di occupazione del bene € 0,00

Oneri di Affrancazione € 0,00

Costi per ripristino stato dei luoghi € 0,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 16.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Minturno (LT) - Lipuni snc	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 165.400,00	100,00%	€ 165.400,00
Bene N° 2 - Terreno Minturno (LT) - Lipuni snc	2261,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.400,00	100,00%	€ 16.400,00
Valore di stima:					€ 181.800,00

DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Atto di Compravendita	Atto di Compravendita 10.12.2013	unico
2	Perm Costr San 45_2013	Permesso di Costruire in Sanatoria n.45/2013	unico
3	Isp Ipot Fg22 Part 868 sub 3	Ispezione Ipotecaria Fg. 22 Part. 868 sub. 3	unico
4	Isp Ipot Fg22 Part 868 sub 4	Ispezione Ipotecaria Fg. 22 Part. 868 sub. 4	unico
5	Isp Ipot Fg22 Part 868 ter	Ispezione Ipotecaria Fg. 22 Part. 868 (Terreno)	unico
6	Isp Ipot Fg22 Part 1312	Ispezione Ipotecaria Fg. 22 Part. 1312	unico
7	Vis Stor Fg22 Part 868 ter	Visura Storica Fg.22 Part 868 terreno	unico
8	Vis Stor Fg22 Part 868 sub4	Visura Storica Fg.22 Part 868 sub. 4	unico
9	Vis Stor Fg22 Part 1312	Visura Storica Fg.22 Part 1312	unico
10	Verb Sopr 01	Verbale di Sopralluogo n.01 del 11.04.2024	unico
11	NTA Art 24 Zona E1	Norme Tecniche di Attuazione del PRG - Art 24 Zona E1 Agricola Semplice	unico

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda Stima Fab	Scheda di Stima Fabbricato Fg 22 part 868 sub 4	unico
2	Scheda Stima Ter	Scheda di Stima Terreno Fg 22 part 1312	unico

ELABORATI PLANIMETRICI

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Estr Mapp Fg22 Part 868 1312	Stralcio di Mappa Catastale Fg. 22 Part. 868 - 1312	unico
2	PLN CAT Fg 22 Part 868 Sub4	Planimetria Catastale - Fabbricato ed area di corte	unico
3	Rilievo PLN PT	Rilievo dello stato di fatto - Fabbricato Piano Terra	unico
4	Rilievo PLN PP	Rilievo dello stato di fatto - Fabbricato Piano Primo	unico
5	PTPR TAV A B	Stralcio PTPR Tav A - Tav B	unico
6	Perm di Costr San El Graf 1	Elaborato Grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria - parte 1	unico
7	Perm di Costr San El Graf 2	Elaborato Grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria - parte 2	unico

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Est Prospetto sud	Esterno Prospetto Sud	unico
2	Est Prospetto est	Esterno Prospetto Est	unico
3	Est Prospetto ovest	Esterno Prospetto Ovest	unico
4	Int PT Ingr	Interno Piano Terra - Ingresso	unico
5	Int PT Sogg	Interno Piano Terra - Soggiorno	unico
6	Int PT Cucina	Interno Piano Terra - Cucina	unico
7	Int PT Bagno	Interno Piano Terra - Bagno	unico
8	Int PP Cam 1	Interno Piano Primo Sottotetto - Camera	unico
9	Int PP Cam 2	Interno Piano Primo Sottotetto - Camera	unico
10	Fg 22 Part 868 Ingresso	Area di corte esclusiva vialetto di Ingresso	unico
11	Fg 22 Part 868 Pozzo	Area di corte esclusiva - Pozzo artesiano	unico
12	Fg 22 Part 868 Palo Lin Aerea	Area di corte esclusiva Linea aerea Utenza elettrica	unico
13	Fg 22 Part 1312 Vista	Fg 22 Part 1312 - Vista di insieme terreno	unico

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

l'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. olindo d'alvito
doc. firmato digitalmente