
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rea Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....	22

<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>22</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1.....</u>	<u>22</u>
<u>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....</u>	<u>22</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T.....</u>	<u>22</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>23</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>25</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>26</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>26</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2018 del R.G.E.....</u>	<u>27</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00.....</u>	<u>27</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 24/08/2018, il sottoscritto Geom. Rea Bruno, con studio in Via Crocifisso 4 - 03033 - Arpino (FR), email brunorea1981@gmail.com, PEC bruno.rea1@geopec.it, Tel. 338 26 03 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Una volta accettato l'incarico, lo scrivente, provvedeva all'espletamento delle operazioni peritali per la stesura della presente perizia; In particolare, il giorno 13 novembre 2018 era sopralluogo presso i beni immobili in oggetto, insieme al custode delegato, per rilievo metrico, fotografico e qualitativo; Successivamente, in data 18 dicembre 2018 veniva effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Vicalvi (FR) per la verifica della regolarità urbanistica di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Unità Immobiliare Urbana per civile abitazione, a duplice elevazione (piano terra e primo) con piccola corte esclusiva antistante, il tutto distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 20 particelle 286 sub 1 graffato con le particelle 563 e 567, categoria A/4 classe 10 vani 5,5, rendita € 267,01 , distinto, invece, al Catasto Terreni del medesimo comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 563. Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".

La corte (fg. 6 part. 566 - bene n. 2) antistante il fabbricato ad uso residenziale, risulta intestato a terzi oltre che agli esecutati pertanto non può essere considerata corte esclusiva dell'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Terreno antistante i due fabbricati oggetto di esecuzione e pertinenziale agli stessi distinto in catasto terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 566, qualità Fabb Rurale di mq 145 senza rendita. Il bene in questione insieme agli altri (vedi bene n. 1 e 3), formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".

Il bene di cui trattasi, antistante il fabbricato ad uso residenziale, risulta intestato a terzi oltre che ai debitori per una quota pari al 50%, pertanto non può essere considerata corte esclusiva dell'abitazione, inoltre, trattasi di area con "diritti all'utilità comune" come meglio specificato nel rogito di provenienza del 20 ottobre 1998 repertorio 15777 per notaio Angelina Lella.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Unità Immobiliare Urbana ad uso rimessa e garage, a singola elevazione (piano terra) distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 550, categoria C/6 classe 17 consistenza mq 34, sup. catastale totale mq 49, rendita € 89,55 . Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Da un esame del fascicolo è emerso che il creditore procedente ha regolarmente proceduto a depositare relazione notarile contenente ubicazione, descrizione, dati catastali, provenienza e formalità pregiudizievoli pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 E 3 - TERRENO E GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Vedi quanto descritto per il bene n. 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

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)

In merito al regime patrimoniale tra i signori **** Omissis **** si precisa che al momento dell'acquisto del bene i signori erano sposati in regime di comunione dei beni mentre ad oggi gli stessi risultano legalmente separati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

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)

Confini



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Il lotto che racchiude i fabbricati ed il terreno in oggetto secondo quanto riportato nella planimetria del Catasto Terreni del comune di Vicalvi (FR) confinano con via pubblica "via Delicata-SS627", particelle 503, 123, 741 e 364 - vedi stralcio catastale ALLEGATO N. 04 .

BENE N° 2 E 3 - TERRENO E GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Vedi	quanto	descritto	per	il	bene	n.	1
------	--------	-----------	-----	----	------	----	---



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,73 mq	122,39 mq	1,00	122,39 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	18,24 mq	18,24 mq	0,25	4,56 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,54 mq	1,54 mq	0,25	0,39 mq	0,00 m	1
Cortile	36,00 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				133,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	145,00 mq	145,00 mq	0,15	21,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	32,00 mq	40,99 mq	0,50	20,50 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1967 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 563 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 05/03/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 286, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 43,38 Piano T-1 Graffato 563 - 567
Dal 20/03/2008 al 12/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 Rendita € 26.701,00 Piano T-1 Graffato 563 - 567

Trattasi di ex fabbricato rurale censito nel Nuovo Catasto dei Terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 563 poi divenuto Ente Urbano a seguito di Tipo Mappale del 05/03/2008 prot. FR0081074 e successivo censimento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Vicalvi (FR) al correlato identificativo catastale foglio 20 particella 286/1 graffato con i mappali 563 e 567.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 12/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 566, Porz. „ Zc. , Qualità Fabb Rurale Cl., Superficie (ha are ca) 00.01.45 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00 Graffato ,

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1967 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 550 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 12/03/2008 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 550 Categoria C6 Cl.17, Cons. 34 Rendita € 8.955,00 Piano T

Trattasi di ex fabbricato rurale censito nel Nuovo Catasto dei Terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 550 poi divenuto Ente Urbano a seguito di Tipo Mappale del 06/03/2008 prot. FR0083096 e successivo censimento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Vicalvi (FR) al correlato identificativo catastale foglio 6 particella 550.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	286	1		A4	1	5,5	123	267,01	T-1	563 - 567

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
6	563				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali in atti coincidono con lo stato dei luoghi tranne che per un piccolo sottoscala a piano terra adibito a rimessa/lavatoio non riportato sulle planimetrie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

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
6	566				Fabb Rurale		00.01.45			

Corrispondenza catastale

La particella, come ampiamente relazionato in precedenza, risulta interamente recintata in conformità ai confini catastali. Trattasi di area libera da fabbricati per lo più rifinita con battuto di cemento ad uso corte.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	550			C6	17	34	49	89,55	T	

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	
6	550				Ente Urbano						

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllati i documenti inerenti l'ex art. 567 secondo comma cpc i quali risultano completi. Sono state eseguite ricerche presso lo sportello dell'Anagrafe del comune di Vicalvi dal quale è emerso che il signor **** Omissis **** è residente in via Simoncelli n. 32 - Vicalvi (FR) mentre la signora **** Omissis **** risiede presso l'immobile in oggetto insieme alla prole, via Delicata n. 4 - Vicalvi (FR).

BENE N° 2 E 3 - TERRENO E GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4

Vedi quanto relazionato per i beni precedenti .

PATTI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1**

Il fabbricato in oggetto ad oggi è abitato dalla sola signora **** Omissis **** insieme alla prole, inoltre in occasione del sopralluogo la stessa ha dichiarato che la casa le è stata assegnata in fase di separazione .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Il terreno in oggetto, oltre a fungere da corte dei fabbricati di cui ai beni n. 1 e 3 risulta essere in comproprietà con terzi e comunque trattasi di area con "diritti all'utilità comune" come meglio specificato nel rogito di provenienza del 20 ottobre 1998 repertorio 15777 per notaio Angelina Lella .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

IL bene in questione è occupato dalla signora **** Omissis **** insieme alla prole .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

L'immobile ad oggi risulta in discreto stato conservativo e manutentivo. Trattasi comunque di antico fabbricato in muratura portante che sicuramente nel corso degli anni ha subito diversi interventi di ristrutturazione e conservazione; A piano terra è evidente la presenza di umidità di risalita in alcuni punti della casa; in base a quanto potuto verificare visivamente i pavimenti, rivestimenti, sanitari ed impianti sono tipici degli anni 70'. Ad oggi comunque l'unità immobiliare risulta funzionale anche se in occasione del sopralluogo la signora **** Omissis **** puntualizzava la non ottimale condizione manutentiva della copertura (aspetto non verificato dallo scrivente a causa di difficoltà pratica all'accesso allo stesso sottotetto) .

BENE N° 2 E 3 - TERRENO E GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4

La particella in oggetto risulta per lo più cementata .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Per quanto concerne l'unità abitativa non ci sono parti comuni se non la copertura ed il muro portante tra l'unità in oggetto e quella in aderenza, mappale 364.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Il terreno stesso rappresenta un bene indiviso intestato oltre che ai debitori , anche a terze persone inoltre, trattasi di area con "diritti all'utilità comune" come meglio specificato nel rogito di provenienza del 20 ottobre 1998 repertorio 15777 per notaio Angelina Lella .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Per quanto concerne l'unità in oggetto non ci sono parti comuni se non l'antistante corte (fg. 6 mapp. 566) per la quale è stato già ampiamente relazionato .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Dagli atti di provenienza non si riscontrano "pesi" sull'immobile di cui trattasi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Dagli atti di provenienza non si riscontrano "pesi" sull'immobile di cui trattasi se non quanto già ampiamente relazionato nel capitolo Patti e Parti comuni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Dagli atti di provenienza non si riscontrano "pesi" sull'immobile di cui trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Trattasi di antico fabbricato in muratura portante a duplice elevazione, semi indipendente, con solai in latero-cemento, tetto molto probabilmente in legno con geometria a padiglione e tegole marsigliesi, il tutto strutturalmente collegato al maggior fabbricato di cui al mappale 364 in aderenza a quello in oggetto. Per quanto concerne le finiture gli intonaci sono di tipo tradizionale, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno e impianti molto essenziali ma comunque funzionali, il tutto tipicamente degli anni 70. A piano terra è evidente in alcuni punti umidità di risalita. L'esposizione della facciata principale è ad est. Per quanto concerne l'impianto elettrico ed idraulico non risulta essere stato prodotto alcun certificato di conformità, ma comunque gli stessi anche se molto semplici ed essenziali risultano comunque funzionanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Trattasi di semplice area cementata, ben delimitata da recinzione per lo più a paletti e rete metallica, con accesso carrabile dalla via pubblica rappresentato da un cancello in ferro di ottima fattura; La superficie è parte a verde e parte cementata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Trattasi di antico fabbricato in muratura portante a semplice elevazione, con solai in latero-cemento, tetto a terrazzo non praticabile, protetto con guaina. Per quanto concerne le finiture gli intonaci sono di tipo tradizionale, pavimenti in battuto di cemento, infissi in metallo e impianti molto essenziale ma comunque funzionali. Per quanto concerne l'impianto elettrico ed idraulico non risulta essere stato prodotto alcun certificato di conformità, ma comunque gli stessi anche se molto semplici ed essenziali risultano comunque funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, signora **** Omissis **** insieme alla prole. Si precisa che tale abitazione, a detta della stessa debitrice, in sede di separazione legale, è stata a lei ed ai suoi figli assegnata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Il bene risulta come corte comune degli immobili oggetto di esecuzione di cui ai beni 1-3 più altri, ben delimitato e recintato, viene utilizzato soprattutto dalla debitrice che insieme alla prole occupa gli immobili oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, signora **** Omissis **** insieme alla prole.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	18/08/1993	68	262
Dal 27/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	14/05/2008	46	370
Dal 13/05/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate	13/05/2010	325459	57771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	13/05/2010	2205	

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.

Per ogni eventuale puntualizzazione si rimanda alle visure catastali ed ipotecarie in allegato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1976	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate	13/05/2010	325459	57771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	13/05/2010	2205	

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.

Per ogni eventuale puntualizzazione si rimanda alle visure catastali ed ipotecarie in allegato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/1992		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	18/08/1993	68	262
Dal 27/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	14/05/2008	46	370
Dal 13/05/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate	13/05/2010	325459	57771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	13/05/2010	2205	

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.

Per ogni eventuale puntualizzazione si rimanda alle visure catastali ed ipotecarie in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 11/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 14/05/2010
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 2031
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,204 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 13/05/2010
N° repertorio: 325460
N° raccolta: 57772

Trascrizioni

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a Frosinone il 18/08/1993
Reg. gen. 14758 - Reg. part. 11647
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **denuncia di successione**
Trascritto a Frosinone il 10/11/2008
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 17319
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2010
Reg. gen. 10128 - Reg. part. 6536
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a Frosinone il 19/02/2018
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2264
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alle visure ipotecarie in allegato e alla relazione notarile.

In merito al correlato foglio 6 mappale 563 del Catasto Terreni nessun dato è emerso dall'interrogazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 11/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 14/05/2010
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 2031
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,204 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 13/05/2010
N° repertorio: 325460
N° raccolta: 57772

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 14/05/2010
Reg. gen. 10128 - Reg. part. 6536
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a Frosinone il 19/02/2018
Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2264
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 11/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 14/05/2010
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 2031
Importo: € 76.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,204 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 13/05/2010
N° repertorio: 325460
N° raccolta: 57772

Trascrizioni

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a Frosinone il 18/08/1993

Reg. gen. 14758 - Reg. part. 11647

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

Contro **** Omissis ****

- **denuncia di successione**

Trascritto a Frosinone il 10/11/2008

Reg. gen. 25208 - Reg. part. 17319

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

Contro **** Omissis ****

- **Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 14/05/2010

Reg. gen. 10128 - Reg. part. 6536

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

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 19/02/2018

Reg. gen. 2883 - Reg. part. 2264

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

per il bene in questione vedi elenco formalità Catasto Terreni ed elenco formalità Catasto Fabbricati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Da quanto potuto verificare presso gli uffici comunali, riscontrato con le visure catastali storiche e soprattutto con il rogito di provenienza **** Omissis **** l'edificio in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 ed a seguito di interventi edilizi eseguiti in assenza di idoneo titolo è stata richiesta ed ottenuto Permesso di Costruire in Sanatoria dal comune di Vicalvi (FR) in data 30 marzo 2010, Pratica Edilizia n. 14 . Con semplice comunicazione acquisita dal comune di Vicalvi l'8 aprile 2011 - prot. 812 la ditta debitrice e proprietaria dell'immobile residenziale ha provveduto a comunicare l'inizio dei lavori per l'installazione di cancello carrabile. in data 22 agosto 2011 la ditta debitrice, presenta Comunicazione di Inizio Lavori acquisita dal comune di Vicalvi con prot. 2031 per lavori di manutenzione ordinaria delle facciate dell'edificio . Il comune di Vicalvi risulta sprovvisto di P.R.G., ma munito di Programma di Fabbricazione e il lotto in oggetto ricade all'interno della zona "R1" (Residenziale 1) del piano stesso - vedi allegato.

BENE N° 2 E 3 - TERRENO E GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4

Vedi quanto relazionato per il bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Si rimanda a quanto già illustrato al precedente articolo "NORMATIVA URBANISTICA".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In occasione del sopralluogo e analizzando la documentazione presente presso gli uffici comunali non è emersa alcuna certificazione in merito alla conformità degli impianti; gli stessi, come ampiamente già relazionato, risultano comunque funzionanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Si rimanda a quanto già illustrato al precedente articolo "NORMATIVA URBANISTICA".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Vedi quanto relazionato per il bene n. 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Essendo l'Unità Immobiliare strutturalmente non indipendente, ma legata a quella del vicini mappale 564 (Nuovo Catasto Terreni foglio 6) si pone in evidenza il fatto della comproprietà del muro portante a confine tra le due unità e la contiguità materiale e sicuramente anche strutturale della copertura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

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

Per i vincoli si rimanda a quanto ampiamente relazionato nei capitoli Patti e Parti Comuni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VICALVI (FR) - VIA DELICATA N. 4 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la disposizione planimetrica dell'edificio, la consistenza la posizione geografica e la destinazione urbanistica della zona lo scrivente ritiene che una ipotesi di formazione di lotti non possa in alcun modo trovare riscontro urbanistico, pratico ed economico e pertanto si procederà alla semplice formazione di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1 Unità Immobiliare Urbana per civile abitazione, a duplice elevazione (piano terra e primo) con piccola corte esclusiva antistante, il tutto distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 20 particelle 286 sub 1 graffato con le particelle 563 e 567, categoria A/4 classe 10 vani 5,5, rendita € 267,01 , distinto, invece, al Catasto Terreni del medesimo comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 563. Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 563 - 567 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 563, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.292,00
Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sulla base delle informazioni disponibili, è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; Valutando la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 127,34 e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso alcune agenzie immobiliari, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto), nonché presso tecnici e agenzie immobiliari operanti "in loco", al fine di comparare il bene in questione con transazioni similari già avvenute, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 600,00.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T Terreno antistante i due fabbricati oggetto di esecuzione e pertinenziale agli stessi distinto in catasto terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 566, qualità Fabb Rurale di mq 145 senza rendita. Il bene in questione insieme agli altri (vedi bene n. 1 e 3), formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 566, Qualità Fabb Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 108,75
Fermo restando i principi generali espressi per il bene 1, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 10,00 in considerazione della comproprietà del bene e

soprattutto dal peso gravante sul bene il quale rappresenta un'area comune.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T Unità Immobiliare Urbana ad uso rimessa e garage, a singola elevazione (piano terra) distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 550, categoria C/6 classe 17 consistenza mq 34, sup. catastale totale mq 49, rendita € 89,55 . Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 550, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 550,

Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.150,00

Fermo restando quanto già ampiamente relazionato per i beni precedenti si stabilisce come più congruo valore unitario di mercato €/mq 300.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1	133,82 mq	600,00 €/mq	€ 80.292,00	100,00	€ 80.292,00
Bene N° 2 - Terreno Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T	21,75 mq	10,00 €/mq	€ 217,50	50,00	€ 108,75
Bene N° 3 - Garage Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T	20,50 mq	300,00 €/mq	€ 6.150,00	100,00	€ 6.150,00
				Valore di stima:	€ 86.550,75

Valore di stima: € 86.550,75

Deprezzamento del 19,12 % circa

Valore finale di stima: € 70.000,00

Considerato la necessità di adeguamento con rilascio dei necessari certificati per gli impianti tecnologici (acqua ed elettricità), eventualmente la necessità di eseguire piccole e mirate opere di manutenzione murarie e soprattutto considerando il fatto che non si tratta di un bene libero, lo scrivente ritiene di imporre una riduzione del prezzo iniziale stimato del -19,12% circa (circa € 16.550,75).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta quanto esposto in merito all'area comune antistante i fabbricati (fg. 6 mapp. 566) il quale non rappresenta assolutamente corte esclusiva degli stessi.

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 14/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rea Bruno



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RACCOMANDATA PER PRIMO SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE INTERNE IMMOBILI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - LEGITTIMITA' EDIFICI
- ✓ N° 8 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1 Unità Immobiliare Urbana per civile abitazione, a duplice elevazione (piano terra e primo) con piccola corte esclusiva antistante, il tutto distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 20 particelle 286 sub 1 graffato con le particelle 563 e 567, categoria A/4 classe 10 vani 5,5, rendita € 267,01 , distinto, invece, al Catasto Terreni del medesimo comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 563. Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 563 - 567 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 563, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto potuto verificare presso gli uffici comunali, riscontrato con le visure catastali storiche e soprattutto con il rogito di provenienza **** Omissis **** l'edificio in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 ed a seguito di interventi edilizi eseguiti in assenza di idoneo titolo è stata richiesta ed ottenuto Permesso di Costruire in Sanatoria dal comune di Vicalvi (FR) in data 30 marzo 2010, Pratica Edilizia n. 14 . Con semplice comunicazione acquisita dal comune di Vicalvi l'8 aprile 2011 - prot. 812 la ditta debitrice e proprietaria dell'immobile residenziale ha provveduto a comunicare l'inizio dei lavori per l'installazione di cancello carrabile. in data 22 agosto 2011 la ditta debitrice, presenta Comunicazione di Inizio Lavori acquisito dal comune di Vicalvi con prot. 2031 per lavori di manutenzione ordinaria delle facciate dell'edificio . Il comune di Vicalvi risulta sprovvisto di P.R.G., ma munito di Programma di Fabbricazione e il lotto in oggetto ricade all'interno della zona "R1" (Residenziale 1) del piano stesso - vedi allegato.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T Terreno antistante i due fabbricati oggetto di esecuzione e pertinenziale agli stessi distinto in catasto terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 566, qualità Fabb Rurale di mq 145 senza rendita. Il bene in questione insieme agli altri (vedi bene n. 1 e 3), formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 566, Qualità Fabb Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto relazionato per il bene n. 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T Unità Immobiliare Urbana ad uso rimessa e garage, a singola elevazione (piano terra) distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 550, categoria C/6 classe 17 consistenza mq 34, sup. catastale totale mq 49, rendita € 89,55 . Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 550, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 550, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto relazionato per il bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 563 - 567 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 563, Qualità Ente Urbano	Superficie	133,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in discreto stato conservativo e manutentivo. Trattasi comunque di antico fabbricato in muratura portante che sicuramente nel corso degli anni ha subito diversi interventi di ristrutturazione e conservazione; A piano terra è evidente la presenza di umidità di risalita in alcuni punti della casa; in base a quanto potuto verificare visivamente i pavimenti, rivestimenti, sanitari ed impianti sono tipici degli anni 70' . Ad oggi comunque l'unità immobiliare risulta funzionale anche se in occasione del sopralluogo la signora **** Omissis **** puntualizzava la non ottimale condizione manutentiva della copertura (aspetto non verificato dallo scrivente a causa di difficoltà pratica all'accesso allo stesso sottotetto) .		
Descrizione:	Unità Immobiliare Urbana per civile abitazione, a duplice elevazione (piano terra e primo) con piccola corte esclusiva antistante, il tutto distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 20 particelle 286 sub 1 graffato con le particelle 563 e 567, categoria A/4 classe 10 vani 5,5, rendita € 267,01 , distinto, invece, al Catasto Terreni del medesimo comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particella 563. Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, signora **** Omissis **** insieme alla prole . Si precisa che tale abitazione, a detta della stessa debitrice, in sede di separazione legale, è stata a lei ed ai suoi figli assegnata.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 566, Qualità Fabb Rurale	Superficie	21,75 mq
Stato conservativo:	La particella in oggetto risulta per lo più cementata .		
Descrizione:	Terreno antistante i due fabbricati oggetto di esecuzione e pertinenziale agli stessi distinto in catasto terreni del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 566, qualità Fabb Rurale di mq 145 senza rendita. Il bene in questione insieme agli altri (vedi bene n. 1 e 3), formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta come corte comune degli immobili oggetto di esecuzione di cui ai beni 1-3 più altri, ben delimitato e recintato, viene utilizzato soprattutto dalla debitrice che insieme alla prole occupa gli immobili oggetto di esecuzione.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - via Delicata n. 4 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 550, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 550, Qualità Ente Urbano	Superficie	20,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Unità Immobiliare Urbana ad uso rimessa e garage, a singola elevazione (piano terra) distinto in catasto fabbricati del comune di Vicalvi (FR) al foglio 6 particelle 550, categoria C/6 classe 17 consistenza mq 34, sup. catastale totale mq 49, rendita € 89,55 . Il bene in questione insieme agli altri beni oggetto di esecuzione forzata formano un unico lotto il quale risulta recintato e ben delineato nei confini con accesso carrabile dalla via pubblica "via Delicata - SS627".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, signora **** Omissis **** insieme alla prole .		