

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quagliari Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Arch. Quagliari Marina, con studio in Viale Bonomi, 77 - 03043 - Cassino (FR), email arch.mquagliari@gmail.com, PEC marina.quagliari@archiworldpec.it, Tel. 377 4924766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA CASTELLIRI (SELVA), piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Isola del Liri, (FR), in via Romana Castelliri (Selva) snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, individuato in catasto al Foglio 5 particelle 240 sub 11 e 427 sub 15, Categoria A/4, della consistenza di 6 vani catastali.

Entrambe le particelle risultano graffate dalla visura catastale.

Al fabbricato di cui alla part. 427-sub 15 vi è, posto al Piano Terra un locale deposito; al fabbricato di cui al sub 240-sub 11, vi è, posto al Piano Primo, un appartamento per civile abitazione. L'appartamento ed il locale di deposito sono situati in due diversi fabbricati, in aderenza tra loro.

Si precisa che il locale di deposito ha annesso un ulteriore locale di deposito ed un altro locale wc, non accessibili dal sub. 15 (poichè all'interno risulta murata l'unica apertura di collegamento), ma è stato possibile accedere agli stessi solo attraverso l'appartamento posto al piano terra del fabbricato in aderenza (par.240 sub.1 come indicato nell'elaborato planimetrico), previo apertura da parte della debitrice eseguita, sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* la quale abita in quell'appartamento con la famiglia.

Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29/07/2022 al solo piano primo ed un secondo accesso in data 04/08/2022 al piano terra dell'altro fabbricato (locale di deposito) con la presenza della sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* e con il Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata.

Custode delle chiavi: Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA CASTELLIRI, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., comma 2, risulta mancante dei seguenti atti: estratto di mappa, visure catastali per immobile (storiche ed attuali), visure planimetriche ed elaborati planimetrici. Si è pertanto proceduto al raccoglimento della documentazione mancante (Allegata).

## TITOLARITÀ

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 del 14.06.2022 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili siti in Via Selva di cui al F.5 Part. 240 sub 11 e Part.427 sub. 15 graffate.

## CONFINI

---

Il fabbricato oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Isola del Liri, (FR), in via Romana Castelliri snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, confina, come da visure catastali effettuate, con le particelle n°545, n°546 e n°239.

CATASTO TERRENI Foglio 5 Particella n°545

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 1/1)

CATASTO TERRENI Foglio 5 Particella n°546

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 1/12)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 1/12)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 2/12)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 4/12)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (4/12)

CATASTO TERRENI Foglio 5 Particella n°239

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (PROPRIETA' 1/1)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,18 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	4,44 mq	4,44 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	1
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	92,01 mq	108,07 mq	0,75	81,05 mq	3,00 m	T
Portico	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare così costituita non è possibile dividerla comodamente in natura, valutando il locale di deposito annesso all'abitazione. Si ritiene di non suddividere il bene in lotti separati, per far sì che acquistino un valore di stima maggiore sia l'appartamento posto al Piano Primo, sia il locale di deposito posto al Piano Terra. Ed inoltre tenuto conto del locale di deposito, situato all'interno di una proprietà privata, ed accessibile da un'unica strada con cancello carrabile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>23/02/1983</b> al <b>02/10/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 240, Sub. 11 Categoria A4
Dal <b>02/10/1999</b> al <b>08/06/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 240, Sub. 11 Categoria A4
Dal <b>08/06/2006</b> al <b>27/07/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 240-427, Sub. 11-15, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 140 mq Rendita € 285,08 Piano T-1 Graffato SI



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	240	11	2	A4	5	6	140 mq	285,08 €	T-1	part. 427 sub.15

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista catastale si evincono difformità tra i documenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio catasto: Elaborato planimetrico e la Visura planimetrica catastale.

A seguito di sopralluogo in loco, si specifica che non sussiste inoltre completa corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la visura planimetrica.

Facendo una richiesta dell'elaborato planimetrico (Allegato) agli atti del Catasto, risulta essere stata fatta una fusione (protocollo B00207/99 del 18.01.1999) delle particelle 240/9 con 240/6 e 427/7 (graffati) dell'appartamento al Piano primo con locali deposito al piano terra di cui alle particelle generate 240 sub 11 e particella 427 sub 15. Di tale fusione non vi è presenza di titolo urbanistico che la legittimi.

Eseguendo inoltre richiesta di planimetria catastale di cui al f.5 part.240 sub.11 e f.5 part.427 sub.15 viene rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate di Frosinone - ufficio Catasto la stessa visura planimetrica con entrambe le planimetrie sia dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato (p.240 sub 11), sia del locale di deposito posto al piano terra (p.427 sub 15) (Allegata-Visura Planimetrica). Si riscontra che il cambio d'uso da negozio a locale di deposito, altrettanto non è legittimato da titolo urbanistico. Al locale di deposito risulta presente sulla visura planimetrica porzione aggiunta di locale di deposito (presumibilmente datato ante'67) ed un locale wc abusivo in ampliamento al fabbricato, rispetto a quella concessionata dalla sanatoria n.7976/1992. Quest'ultimo locale di deposito rispetto alla planimetria ha una diversa distribuzione degli spazi interni, vi sono dei tramezzi che costituiscono un altro vano. Anche rispetto alla visura planimetrica risulta chiusa una finestra nella porzione in aggiunta al locale di deposito. Questi locali non sono accessibili dall'accesso principale del deposito, ma sono accessibili attraverso l'appartamento posto al piano terra non oggetto di pignoramento. Questa porzione comporta l'aggiornamento dell'estratto di mappa, oltre che della visura planimetrica, ma solo in seguito all'ottenimento della conformità urbanistico edilizia.

Si fa presente che al Piano Terra risulta un locale di deposito, invece dal titolo edilizio che legittima l'immobile, risulta essere a destinazione d'uso commerciale, al Piano Primo risulta un'apertura di una porta con accesso indipendente all'appartamento, attraverso una scala ed un terrazzino esterno di cui non vi è evidenza sulla planimetria catastale, nonchè è presente un'apertura di una porta nella cucina, presente nella planimetria catastale, ma risulta essere in loco, chiusa.

La variazione catastale (DOCFA) potrà avvenire SOLO in seguito alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria e si renderà necessario, considerata la diversa forma della sagoma, rispetto a quanto autorizzato (Allegato-Estratto di mappa catastale), presentare anche un aggiornamento del tipo mappale (PREGEO).

Fatta salva la sanatoria urbanistico edilizia e quanto verrà definito dall'ente comunale competente.

I costi stimati per l'aggiornamento del tipo mappale, e per le variazioni catastali si possono quantificare in ca.€ 2.000,00.



## PRECISAZIONI

---

Ai sensi dell'art 567 comma 2 cod. proc. civ. la documentazione presente in atti estesa al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è idonea e completa, pertanto si è proceduto allo svolgimento della perizia. Si precisa che sull'immobile in oggetto non gravano altre procedure esecutive.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo e manutentivo dell'edificio complessivamente risulta essere scadente e si considera ai fini della valutazione pessimo.

Nel dettaglio si riepiloga lo stato conservativo dei singoli elementi costituenti il fabbricato (unità abitativa più locale di deposito):

### Prospetti esterni

Si presentano in discrete condizioni di conservazione con evidenti distacchi dell'intonaco in prossimità dei balconi, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni in prossimità del cordolo di copertura, dovuti a carenze interventi di manutenzione ordinaria, in alcune parti dei prospetti risultano tracce (in prossimità della porta dell'appartamento al P.1°- e tracce dovute al passaggio di impianti esterni) riempite e stuccate ma non si è poi provveduto a uniformare il colore esterno del prospetto.

### Balconi

I solai dei due balconi annessi all'appartamento al P.1°, risultano ammalorati e la guaina presente completamente danneggiata, inoltre anche i mattoni che fungono da copertina dei parapetti sono danneggiati pertanto sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua sia nella parte interna dei parapetti, sul prospetto esterno sulla parte sottostante i balconi.

### Copertura

Si presenta in uno stato conservativo non buono poichè anche all'interno dell'appartamento vi sono tracce di infiltrazioni in varie camere, con distacco di intonaco e pittura ed evidenti segni di presenza di muffe. La copertura risulta essere non mantenuta e non coibentata.

### Impianto elettrico

Risulta non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza.

Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni.

### Impianto idrico-sanitario

Risulta non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza.

Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni.

### Impianto di riscaldamento

Risulta non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza.

Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni.

### Infissi esterni

Manifestano evidenti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da essere mantenuti nel complesso. Sono



in alluminio, con relativi oscuranti n alluminio con lamelle fisse. Presentano difficoltà nella chiusura ed apertura.

#### Infissi interni

Essendo in legno presentano problemi di umidità e rigonfiamento dello stesso. Alcune cerniere di tenuta delle serrature sono bloccate a causa della ruggine.

#### Pavimentazione interna

Le pavimentazioni interne sono in marmette di ceramica risalenti agli anni '70 ad esclusione del bagno che sembrano essere di più recente realizzazione.

#### Rivestimenti interni

Nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento a parete con piastrelle in ceramica sempre di datata realizzazione, tutte le altre stanze, invece, sono intonacate e pittate e risultano in pessimo stato di manutenzione con evidenti distacchi di intonaco e pittura.

#### LOCALE DI DEPOSITO

Lo stesso risulta essere rivestito internamente con listelli di legno sia a parete che a soffitto, anche le travi a vista sono rivestite con listelli di legno. La pavimentazione interna risulta essere in piastrelle quadrate in ceramica in discreto stato conservativo, tenuto conto dell'utilizzo del locale, gli infissi risultano essere in pessimo stato, con vetri rotti e presentano difficoltà di apertura e chiusura, dovute alle dilatazioni dell'alluminio, essendo anche in metallo come gli infissi del P.1°.

L'impianto elettrico è a vista (canaline esterne) e non è conforme alla normativa vigente, necessita di interventi di adeguamento, non vi sono dichiarazioni di conformità dello stesso.

Annesso allo stesso vi sono due locali uno di deposito ed un altro locale wc il cui ingresso è accessibile solo dall'appartamento posto al piano terra (non interessato e non oggetto di pignoramento), poichè risulta tamponata un'apertura di collegamento tra il locale di deposito posto al piano terra con accesso indipendente ed i due locali suddetti. All'interno del locale wc sono presenti delle tubazioni per predisposizione di impianti idraulici/sanitari. Sono presenti dei montanti a soffitto.

Quest'ultimo locale risulta essere abusivo.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui è posto il locale di deposito esposto a SUD, è realizzato in struttura portante in c.a., la fondazione è costituita da un reticolo di travi in c.a.; i solai piani sono realizzati con travetti in latero-cemento e pignatte in laterizio con H=16 cm e sovrastante caldana dello spessore di 4 cm; la copertura dell'intero fabbricato pluripiano è a falde inclinate ed il solaio è del tipo misto prefabbricato in latero-cemento con h=16+4 cm, come da Certificato di Idoneità statico e sismico allegato all'istanza di Condo ed edilizio e depositato il 29.03.1988 prot. 4274/7384 presso la Regione Lazio. L'altezza utile interna è circa 3,00 m.

La Pavimentazione esterna è allo stato rustico ed è da completare, le Pareti esterne, in alcune parti prive di intonaco e pittura e tracce coperte per annegamento di impianti, ancora visibili risultano da ristrutturare, gli infissi sono danneggiati e da sostituire.

Gli impianti non rispettano le normative vigenti, pertanto necessitano di interventi di adeguamento e di dichiarazioni di conformità degli stessi. All'esterno del locale di deposito è presente una tettoia con struttura in





ferro e legno coperta da tegole, da mantenere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile posto al piano primo risulta non essere occupato (dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare) dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così composta:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (DEBITORE);

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (FIGLIA);

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (FIGLIA);

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (FIGLIA), che invece abitano al piano terreno dello stesso fabbricato, ma è occupato da cose di proprietà della stessa.

All'interno vi sono beni mobili di proprietà (Foto Allegate).

Il locale di deposito posto al pieno terra risulta essere fruito dal marito (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come ha dichiarato durante il sopralluogo. All'interno vi sono degli attrezzi da lavoro (Foto Allegate).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1983 al 02/10/1999	**** Omissis ****	<b>PROPRIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/1999 al 09/06/2006	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LABATE ROBERTO		194562	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	09/10/1999	16335	12842
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2006 al 10/11/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	08/06/2006	303737	46233
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE	09/06/2006	12178	7902
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Territorio di Frosinone aggiornate al 07/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Agenzia del Territorio di Frosinone il 25/03/2011  
 Reg. gen. 6064 - Reg. part. 863  
 Importo: € 260.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/06/2022

Reg. gen. 10316 - Reg. part. 8249

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La documentazione rilasciata alla scrivente dall'ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, dagli accertamenti degli strumenti urbanistici e piani vincolistici, attesta che il fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 5 mappali 240-427 sub.11 ricade ai sensi del P.R.G. approvato con D.G.R nr.4174 del 14.09.1976 nelle aree perimetrate "A1 Agricoltura" come denominate "E" ai sensi del D.M. 1444-1968.

Ai sensi del P.T.P.R. (Piano territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con D.C.R. nr. 5 del 21.04.2021:

a) nelle aree vincolate denominate "Beni d' insieme" di cui all'art. 8 delle N.T.A. del D. Lgs. 42/'04;

b) nelle aree perimetrate "Aree Urbanizzate" regolamentato dall'art. 28 (erroneamente riportato dal riscontro comunale art.44) delle N.T.A. del D. Lgs. 42/'04.

Il fabbricato risulta ricadere all'interno delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1932.

L'area non risulta ricadere nelle zone gravate da usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di indagare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, la sottoscritta ha presentato in data 25.07.2022 prot. 9760, istanza di accesso agli atti all'Archivio Storico del Comune di Isola del Liri per poter prendere visione della cronistoria edilizia del fabbricato in questione, estrazione atti in data 25.07.2022. Successivamente è stata fatta un'altra richiesta di accesso agli atti, presso il Comune in data 08.11.2022 per verificare se presso gli archivi comunali risultavano altri titoli abilitativi, ma non è stato trovato nulla se non quanto già consegnato in precedenza (Allegato-Risposta accesso agli atti).

Dagli atti in deposito negli archivi comunali, sono state rinvenute nr.2 istanze di condono edilizio (Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per lo stesso fabbricato, ai sensi della L.47/'85, per la sanatoria del fabbricato oggetto degli accertamenti e precisamente: pratica nr. 791 del 30.04.1986 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pratica nr.792 del 30.04.1986 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per le quali il Comune di Isola del Liri ha rilasciato il titolo in sanatoria con prot. 7977 del 22.07.1992 e prot. 7976 del 22.07.1992.

Il titolo interessato però è solo quello relativo alla sanatoria n.7976 del 22.07.1992 ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che legittimava il Piano terra del fabbricato con destinazione d'uso commerciale di mq 84,71 (oggi identificato come locale di deposito al catasto). Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato parere favorevole dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali prot.17753 del 17.10.1991 (Allegato).

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente a quanto autorizzato (permesso in sanatoria n.7976 del 22.07.1992) poichè alla data del sopralluogo risulta un locale di deposito anziché un locale commerciale e vi sono difformità interne su parti strutturali, risulta annesso al locale di deposito un altro locale di deposito, con tramezzi interni che creano altro vano ed un locale con impianti idraulici (wc) i quali risultano accessibili solo da altro appartamento posto al piano terra del fabbricato posto in aderenza, non oggetto di pignoramento (è



stato possibile accedervi previo apertura da parte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); risulta chiusa inoltre porzione di volume sul prospetto principale (vi è un ampliamento abusivo al fabbricato) ed è presente un portico abusivo.

Si precisa che l'accesso al locale di deposito ed all'altro locale wc, annessi al deposito principale, non sono accessibili dall'ingresso principale del deposito (come si evince dalla planimetria catastale agli atti), ma solo attraversando l'unità immobiliare posta al piano terra della fabbrica (non oggetto del pignoramento-Part.240 sub.1, si veda elaborato planimetrico del 18.01.1999).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al Piano Primo oggetto del pignoramento, risulta facente parte di un fabbricato posto in aderenza al fabbricato dove insiste il deposito, di possibile realizzazione antecedente al 01.09.1967, come da stralcio planimetrico allegato all'istanza di condono e documentazione fotografica (Allegati).

L'appartamento posto al Piano Primo di altro fabbricato, oggetto di pignoramento, posto in aderenza al fabbricato precedentemente menzionato, si suppone sia stato realizzato ante 1967, poichè non risulta alcun titolo edilizio presso il Comune, e si è potuto giungere a questa conclusione attraverso l'analisi di una fotografia allegata all'istanza di condono dell'altro fabbricato da cui è possibile vedere che il fabbricato posto in aderenza era già esistente (Foto Allegata).

Pertanto per l'immobile oggetto di pignoramento, essendo stato costruito ante 01.09.1967, sarebbe stato possibile tralasciare la menzione del titolo edilizio ma risultano rispetto ai documenti allegati all'istanza di condono ed alla visura planimetrica, degli abusi realizzati successivamente e risalenti al 1999, data di presentazione della visura planimetrica catastale (Allegata), di seguito elencati.

Vi è lo spostamento dell'ingresso all'appartamento posto al piano primo, dal lato est(cucina) ad ovest, rendendo l'accesso al piano primo indipendente, con terrazzino e scala esterna che collega il piano terra. Risulta una fusione oltre che dei due subb. (unità immobiliare con locale deposito che risultano graffiati) e dei due locali di deposito in aderenza, solo catastalmente, pertanto non sono legittimati dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma, della L.47/'85, bensì nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, in seguito a presentazione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/'01.

Per concludere, gli abusi edilizi su menzionati, è possibile sanarli, AD ESCLUSIONE del volume abusivo in ampliamento, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 con istanza di sanatoria, previo l'ottenimento di ulteriori pareri preventivi di altri uffici tecnici (atti presupposti: vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico ed autorizzazione sismica).

Il volume in ampliamento non è possibile sanarlo poichè è realizzato in totale difformità dal permesso in sanatoria rilasciato ed è considerato una variazione essenziale (art. 17 L.R. 15/2008 comma 1 lett. c)). Il volume abusivo (locale wc) in ampliamento al piano terra è da considerarsi come variazione essenziale (D.P.R.380/2001 art.32 comma 1) rispetto al P.d.C. in sanatoria rilasciato. Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 comma 3, "gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico artistico architettonico archeologico paesistico ambientale e idrogeologico, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44".

Si precisa che ai sensi del comma 4 dell'art.167 del D.Lgs. 42/'04, si intende per "volumi" : "...qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici". Il locale abusivo in ampliamento è un locale wc e non è un volume tecnico per cui non è possibile sanarlo da un punto di vista paesaggistico. Ove ricorrano le condizioni in cui non sia possibile ripristinare lo stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alle parti preesistenti, si dovrà ricorrere all'art.33 del D.P.R.380/'01.

Per tale volume si renderebbe necessaria "la demolizione ovvero il ripristino dello stato dei luoghi per rendere l'edificio conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi; qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile" (art. 33 del D.P.R.380/'01 commi 1 e 2).

Si dovrà valutare il ripristino dello stato dei luoghi, relativo anche alla porta tamponata nel locale di deposito, per far sì che torni ad essere fruibile solo dall'esterno di cui alla part. 427 sub.15. Dovrà essere chiuso l'accesso dall'appartamento al piano terra (part. 240 sub. 1) non oggetto del pignoramento.



Si rappresenta di seguito l'iter procedurale ed i costi presumibili per la sanatoria.

#### PRATICA EDILIZIA (IN SANATORIA)

Si rende necessaria la presentazione di un titolo edilizio S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, per sanare gli interventi in difformità dal titolo in sanatoria già rilasciato n.7976/'92 ad esclusione del volume abusivo in ampliamento (locale wc) e per regolarizzare le difformità riscontrate sul fabbricato realizzato ante'67 (di cui sopra), rese evidenti allo stato dei luoghi ed anche dalle planimetrie catastali.

Saranno da corrispondere al Comune di Isola del Liri 300,00 € ca. per diritti di segreteria (D.G.C. verbale n°8 del 20.01.2022) più il costo della sanzione/oblazione da quantificare da parte del Comune che ammonterebbe a non meno di

€ 1.000,00.

Saranno inoltre da quantificare da parte dell'ente comunale preposto, le spese per la sanzione pecuniaria relativa al volume abusivo in ampliamento pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, qualora non fosse possibile la messa in ripristino dello stato dei luoghi.

Per la redazione e presentazione del titolo edilizio saranno da calcolare inoltre € 1.500,00 per le spese tecniche.

TOTALE € 2.800,00

#### PRATICA PAESAGGISTICA

Entrambi gli immobili risultano soggetti a vincoli paesaggistici ai sensi del P.T.P.R. (Piano territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con D.C.R. nr. 5 del 21.04.2021: art. 8 "Beni Paesaggistici art. 134, comma 1 lettera a)" del D.Lgs 42/'04.

Pertanto si dovrà presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica nello specifico ACERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA, per ottenere l'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione della tettoia e del terrazzino (modifiche prospettiche), ai sensi dell'art 167 comma 4 del D.Lgs 42/'04 presso la Regione Lazio-Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Provincia di Frosinone e Latina-Ministero dei Beni Culturali (MIBAC) subdelegata al Comune.

Saranno da corrispondere al Comune di Isola del Liri 350,00 € (D.G.C. verbale n°8 del 20.01.2022) più € 16,00 marca da bollo per il procedimento in subdelega più il costo della sanzione pecuniaria da quantificare da parte del Comune che ammonterebbe da una multa minima da € 2.000,00 ad un massimo di € 20.000.

Per la redazione e presentazione dell'accertamento di compatibilità saranno da calcolare inoltre € 1.500,00 per le spese tecniche.

TOTALE € 5.866,00 (nel totale sono stati stimati ca.€ 4.000,00 per la sanzione pecuniaria da corrispondere).

#### PRATICA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il fabbricato risulta ricadere in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1932, di competenza della Provincia di Frosinone e dovrà essere redatta e presentata istanza alla Provincia di Fr-Settore Ambiente, Rifiuti ed Energia Servizio Difesa del suolo - Ufficio Vincolo idrogeologico. Sarà necessario predisporre anche la relazione idrogeologica da allegare alla pratica di vincolo idrogeologico (R.D. L.3267/23, R.D. 1126/26, L.R. 53/98), le cui spese tecniche potrebbero essere circa di € 500,00 e le spese di istruttoria da corrispondere alla Provincia di Frosinone di

€ 210,00 più marca da bollo di € 16,00. Inoltre saranno da considerare le spese tecniche per la redazione e presentazione dell'istanza di nulla osta idrogeologico che si stimano in € 500,00.

TOTALE € 1.226,00

#### PRATICA SISMICA

Si renderà necessario inoltre depositare istanza dei lavori eseguiti (su parti strutturali) e non autorizzati presso il Genio Civile di Cassino, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione sismica. Si dovrà depositare il progetto architettonico per interventi edilizi inerenti a violazioni. Saranno da corrispondere al Genio civile le spese di controdeduzioni alle violazioni per l'intervento di adeguamento alla normativa sismica attualmente in vigore



(minimo € 108,43 più marca da bollo € 16,00), di cui all'art. 104 bis del regolamento regionale 6 settembre 2002 n. 1, come da tabella, per 'INTERVENTI EDILIZI INERENTI A VIOLAZIONI' Art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001. Sarà necessario predisporre anche la relazione geologica da allegare alla pratica sismica, le cui spese tecniche potrebbero essere circa di € 1.000.

Inoltre saranno da quantificare € 1.500,00 ca. per spese tecniche per la redazione e per il deposito della domanda.

TOTALE € 2.642,43

#### VARIAZIONE CATASTALE

Solo in seguito a presentazione della sanatoria edilizia presso il Comune, sarà possibile procedere alla variazione catastale ed all'aggiornamento del tipo mappale, le cui spese ammonterebbero a ca. € 2.000,00 (spese tecniche e diritti di segreteria)

TOTALE € 2.000,00

Non è possibile stabilire i tempi per l'ottenimento dei titoli che legittimano gli immobili.

Si precisa che i costi stimati per le spese tecniche, essendo abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni, ogni professionista può scegliere i parametri che ritiene più congrui.

SPESE COMPLESSIVE PER OTTENERE LA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA DELL'IMMOBILE: TOTALE  
€ 14.534,43

#### SPESE DA AGGIUNGERE PER LA CONFORMITA' DEL VOLUME ABUSIVO IN AMPLIAMENTO:

-SPESE PER LA DEMOLIZIONE E MESSA IN PRISTINO DEL VOLUME ABUSIVO € 1.000,00 ca.

O

-COSTI RELATIVI ALLA SANZIONE PECUNIARIA DA QUANTIFICARE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE COMPETENTE QUALORA NON FOSSE POSSIBILE IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde completamente a quanto autorizzato (Tavole grafiche esplicative redatte dal CTU-Allegate).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA SELVA (Via Romana Castelliri), piano T-1.

Il fabbricato oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Isola del Liri, (FR), in via Romana Selva snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, individuato in catasto al Foglio 5 particelle 240 sub 11 e 427 sub 15, Categoria A/4, della consistenza di 6 vani catastali. Entrambe le particelle risultano graffate dalla visura catastale. Al fabbricato di cui alla part. 427-sub 15 vi è, posto al Piano Terra un locale deposito; al fabbricato di cui al sub 240-sub 11, vi è, posto al Piano Primo, un appartamento per civile abitazione. L'appartamento ed il locale di deposito sono situati in due diversi fabbricati, in aderenza tra loro. Si precisa che il locale di deposito ha annesso un ulteriore locale di deposito ed un altro locale wc, non accessibili dal sub. 15 (poichè all'interno risulta murata l'unica apertura di collegamento), ma è stato possibile accedere agli stessi solo attraverso l'appartamento posto al piano terra del fabbricato in aderenza (par.240 sub.1 come indicato nell'elaborato planimetrico), previo apertura da parte della debitrice eseguita, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale abita in quell'appartamento con la famiglia. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29/07/2022 al solo piano primo ed un secondo accesso in data 04/08/2022 al piano terra dell'altro fabbricato (locale di deposito) con la presenza della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata. Custode delle chiavi: Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 240, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4, Graffato part. 427 sub.15  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 88.026,40

Il criterio di stima adottato è il "CRITERIO COMPARATIVO" ossia tra i valori medi indicati dalle tabelle allegare dell'Osservatorio OMI (Valore di PARTENZA) ed il valore più probabile di mercato di immobili simili allo stato dei luoghi, tenendo conto non solo dello stato di conservazione, ma anche della zona di ubicazione, della tipologia, dell'utilizzo e delle dimensioni.

"Il valore di mercato degli immobili di seguito elencati, stimato, è il più probabile valore che a giudizio del CTU un bene assume in quel momento e in quel mercato oltre che è l'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quelli oggetto di stima".

Il criterio è consistito nell'adottare: Valore di mercato = Superficie commerciale, Quotazione al metro quadro, Coefficienti di merito (caratteristiche estrinseche ed intrinseche), Stato conservativo.

Il parametro di riferimento utilizzato per la stima è il prezzo unitario del metro quadrato di superficie convenzionale lorda (valutata al paragrafo consistenza) e per uno stato di conservazione dell'immobile da mantenere. Fonte di riferimento per il criterio di stima: Osservatorio dell'agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari.

Si ritiene di riferirsi ad un valore di mercato unitario pari a  $V_u=500,00$  euro/mq, tenendo conto del valore di mercato inferiore al minimo poichè la fascia minima si riferisce ad immobili simili ma in uno stato conservativo normale e l'immobile risulta in uno stato conservativo scadente.



Il piano terra è considerato locale di deposito, ha un valore di mercato unitario pari a  $V_u=380,00$  euro/mq, a metà tra il valore minimo ed il valore massimo, considerando lo stato di conservazione normale.

Gli abusi edilizi riscontrati, è possibile sanarli, AD ESCLUSIONE del volume abusivo in ampliamento, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 con istanza di sanatoria, previo l'ottenimento di ulteriori pareri preventivi di altri uffici tecnici (atti presupposti: vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico ed autorizzazione sismica).

Il volume in ampliamento (locale wc) non è possibile sanarlo poiché è realizzato in totale difformità dal permesso in sanatoria rilasciato ed è considerato una variazione essenziale (ai sensi degli art. 32 del D.P.R. 380/2001 e art. 17 L.R. 15/2008 comma 1 lett. c) rispetto al P.d.C. in sanatoria rilasciato).

Tenendo conto di tutte le considerazioni sopra riportate, il valore più probabile di mercato stimato dell'immobile risulta pari a:  $V_m= 440,00$  euro/mq x  $200,06$  mq = € 88.026,4 a cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia dell'immobile che ammontano ad € 14.534,43 e pertanto il valore stimato è € 73.492,00.

VALORE STIMATO	€ 88.026,4
SPESE PER REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE L'IMMOBILE	€ 14.534,4
VALORE STIMATO (DEPREZZATO DEI COSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA SANATORIA)	€ 73.492,0

#### SPESE DA AGGIUNGERE PER LA CONFORMITA' DEL VOLUME ABUSIVO IN AMPLIAMENTO:

Saranno da quantificare da parte dell'ente comunale preposto, le spese per la sanzione pecuniaria relativa al volume abusivo in ampliamento pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, qualora non fosse possibile la messa in ripristino dello stato dei luoghi (ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 2001).

-SPESE PER LA DEMOLIZIONE E MESSA IN PRISTINO DEL VOLUME ABUSIVO € 1.000,00 ca.

O

-COSTI RELATIVI ALLA SANZIONE PECUNIARIA DA QUANTIFICARE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE COMPETENTE QUALORA NON FOSSE POSSIBILE IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

Si rimette al Giudice ogni ulteriore adempimento da seguire.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA SELVA, piano T-1	200,06 mq	440,00 €/mq	€ 88.026,40	100,00%	€ 88.026,40
Valore di stima:					€ 88.026,40





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 17/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Quagliari Marina

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER IMMOBILE (Aggiornamento al 26/07/2022)
- ✓ N° 9 Foto - RELAZIONE ILLUSTRATIVA\_FOTOGRAFIE ESTERNE
- ✓ N° 12 Foto - RELAZIONE ILLUSTRATIVA\_FOTOGRAFIE INTERNE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI PRESENTATA IL 18.01.1999 (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA ATTUALE PER IMMOBILE (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso in sanatoria n.7976 del 22.07.1992
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro Comune Isola del Liri-Accesso agli atti (Aggiornamento al 08/11/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Foto allegate all'istanza di condono L.47/'85
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea Google
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle OMI-Agenzia Entrate-Banca Dati quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO PART 240+427 (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO PART 427 (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PARERE FAVOREVOLE MINISTERO BENI CULTURALI PROT.17753 DEL 17.10.1991
- ✓ Altri allegati - N°3 TAVOLE GRAFICHE ESPLICATIVE E RELATIVE ALLE DIFFORMITA' RISCONTRATE (redatte dal CTU) (Aggiornamento al 16/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio P.T.P.R. 2021 tav. A e tav. B e cartografia vincolo idrogeologico
- ✓ N° 2 Foto - FOTOGRAFIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA CASTELLIRI (Selva), piano T-1  
Il fabbricato oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Isola del Liri, (FR), in via Romana Selva snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, individuato in catasto al Foglio 5 particelle 240 sub 11 e 427 sub 15, Categoria A/4, della consistenza di 6 vani catastali. Entrambe le particelle risultano graffate dalla visura catastale. Al fabbricato di cui alla part. 427-sub 15 vi è, posto al Piano Terra un locale deposito; al fabbricato di cui al sub 240-sub 11, vi è, posto al Piano Primo, un appartamento per civile abitazione. L'appartamento ed il locale di deposito sono situati in due diversi fabbricati, in aderenza tra loro. Si precisa che il locale di deposito ha annesso un ulteriore locale di deposito ed un altro locale wc, non accessibili dal sub. 15 (poichè all'interno risulta murata l'unica apertura di collegamento), ma è stato possibile accedere agli stessi solo attraverso l'appartamento posto al piano terra del fabbricato in aderenza (par.240 sub.1 come indicato nell'elaborato planimetrico), previo apertura da parte della debitrice eseguita, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale abita in quell'appartamento con la famiglia. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29/07/2022 al solo piano primo ed un secondo accesso in data 04/08/2022 al piano terra dell'altro fabbricato (locale di deposito) con la presenza della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata. Custode delle chiavi: Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 240, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4, Graffato part. 427 sub.15  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La documentazione rilasciata alla scrivente dall'ufficio tecnico del Comune di Isola del Liri, dagli accertamenti degli strumenti urbanistici e piani vincolistici, attesta che il fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 5 mappali 240-427 sub.11 ricade ai sensi del P.R.G. approvato con D.G.R nr.4174 del 14.09.1976 nelle aree perimetrate "A1 Agricoltura" come denominate "E" ai sensi del D.M. 1444-1968. Ai sensi del P.T.P.R. (Piano territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con D.C.R. nr. 5 del 21.04.2021: a) nelle aree vincolate denominate "Beni d' insieme" di cui all'art. 8 delle N.T.A. del D.Lgs. 42/'04; b) nelle aree perimetrate "Aree Urbanizzate" regolamentato dall'art. 28 (erroneamente riportato dal riscontro comunale art.44) delle N.T.A. del D.Lgs. 42/'04. Il fabbricato risulta ricadere all'interno delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1932. L'area non risulta ricadere nelle zone gravate da usi civici.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Liri (FR) - VIA ROMANA SELVA, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 240, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4, Graffato part. 427 sub.15	<b>Superficie</b>	200,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo e manutentivo dell'edificio complessivamente risulta essere scadente e si considera ai fini della valutazione pessimo. Nel dettaglio si riepiloga lo stato conservativo dei singoli elementi costituenti il fabbricato (unità abitativa più locale di deposito): Prospetti esterni Si presentano in discrete condizioni di conservazione con evidenti distacchi dell'intonaco in prossimità dei balconi, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni in prossimità del cordolo di copertura, dovuti a carenti interventi di manutenzione ordinaria, in alcune parti dei prospetti risultano tracce (in prossimità della porta dell'appartamento al P.1°- e tracce dovute al passaggio di impianti esterni) riempite e stuccate ma non si è poi provveduto a uniformare il colore esterno del prospetto. Balconi I solai dei due balconi annessi all'appartamento al P.1°, risultano ammalorati e la guaina presente completamente danneggiata, inoltre anche i mattoni che fungono da copertina dei parapetti sono danneggiati pertanto sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua sia nella parte interna dei parapetti, sul prospetto esterno sulla parte sottostante i balconi. Copertura Si presenta in uno stato conservativo non buono poichè anche all'interno dell'appartamento vi sono tracce di infiltrazioni in varie camere, con distacco di intonaco e pittura ed evidenti segni di presenza di muffe. La copertura risulta essere non mantenuta e non coibentata. Impianto elettrico Risultata non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza. Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni. Impianto idrico-sanitario Risultata non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza. Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni. Impianto di riscaldamento Risultata non essere adeguato alla normativa vigente, non sono presenti dichiarazioni di conformità dello stesso e allo stato del sopralluogo risulta non funzionante e non attiva l'utenza. Necessita di radicali interventi di adeguamento ed è in disuso da alcuni anni. Infissi esterni Manifestano evidenti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da essere mantenuti nel complesso. Sono in alluminio, con relativi oscuranti n alluminio con lamelle fisse. Presentano difficoltà nella chiusura ed apertura. Infissi interni Essendo in legno presentano problemi di umidità e rigonfiamento dello stesso. Alcune cerniere di tenuta delle serrature sono bloccate a causa della ruggine. Pavimentazione interna Le pavimentazioni interne sono in marmette di ceramica risalenti agli anni '70 ad esclusione del bagno che sembrano essere di più recente realizzazione. Rivestimenti interni Nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento a parete con piastrelle in ceramica sempre di datata realizzazione, tutte le altre stanze, invece, sono intonacate e pittate e risultano in pessimo stato di manutenzione con evidenti distacchi di intonaco e pittura. LOCALE DI DEPOSITO Lo stesso risulta essere rivestito internamente con listelli di legno sia a parete che a soffitto, anche le travi a vista sono rivestite con listelli di legno. La pavimentazione interna risulta essere in piastrelle quadrate in ceramica in discreto stato conservativo, tenuto conto dell'utilizzo del locale, gli infissi risultano essere in pessimo stato, con vetri rotti e presentano difficoltà di apertura e chiusura, dovute alle dilatazioni dell'alluminio, essendo anche in metallo come gli infissi del P.1°. L'impianto elettrico è a vista (canaline esterne) e non è conforme alla normativa vigente, necessita di interventi di adeguamento, non vi sono dichiarazioni di conformità dello stesso. Annesso allo stesso vi sono due locali uno di deposito ed un altro locale wc il cui ingresso è accessibile solo dall'appartamento posto al piano terra (non interessato e non oggetto di pignoramento), poichè risulta tamponata un'apertura di collegamento tra il locale di deposito posto al piano terra con accesso indipendente ed i due locali suddetti. All'interno del locale wc sono presenti delle tubazioni per predisposizione di impianti idraulici/sanitari. Sono presenti dei montanti a soffitto. Quest'ultimo locale risulta essere abusivo.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Isola del Liri, (FR), in via Romana Castelliri (Selva) snc, Castelliri è individuato nel N.C.E.U. al foglio 5 mappali 240 sub 11 e 427 subalterno 15, individuato in catasto al Foglio 5 particelle 240 sub 11 e 427 sub 15, Categoria A/4, della consistenza di 6 vani catastali. Entrambe le particelle risultano graffate dalla visura catastale. Al fabbricato di cui alla part. 427-sub 15 vi è, posto al Piano Terra un locale deposito; al fabbricato di cui al sub 240-sub 11, vi è, posto al Piano Primo, un appartamento per civile abitazione. L'appartamento ed il locale di deposito sono situati in</p>		



	due diversi fabbricati, in aderenza tra loro. Si precisa che il locale di deposito ha annesso un ulteriore locale di deposito ed un altro locale wc, non accessibili dal sub. 15 (poichè all'interno risulta murata l'unica apertura di collegamento), ma è stato possibile accedere agli stessi solo attraverso l'appartamento posto al piano terra del fabbricato in aderenza (par.240 sub.1 come indicato nell'elaborato planimetrico), previo apertura da parte della debitrice eseguita, sig.ra **** Omissis **** la quale abita in quell'appartamento con la famiglia. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29/07/2022 al solo piano primo ed un secondo accesso in data 04/08/2022 al piano terra dell'altro fabbricato (locale di deposito) con la presenza della sig.ra **** Omissis **** e con il Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata. Custode delle chiavi: Procuratore delegato Avvocato Stephanie Beatrice Tata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile posto al piano primo risulta non essere occupato (dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare) dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia così composta: **** Omissis **** (DEBITORE); **** Omissis **** (FIGLIA); **** Omissis **** (FIGLIA); **** Omissis **** (FIGLIA), che invece abitano al piano terreno dello stesso fabbricato, ma è occupato da cose di proprietà della stessa. All'interno vi sono beni mobili di proprietà (Foto Allegate). Il locale di deposito posto al piano terra risulta essere fruito dal marito **** Omissis **** della signora **** Omissis ****, come ha dichiarato durante il sopralluogo. All'interno vi sono degli attrezzi da lavoro (Foto Allegate).

