TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Architetto Gilberto Venditti, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro

[redacted]

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SOMMARIO

INCARICO 3
PREMESSA 3
DESCRIZIONE 3
LOTTI 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 4
TITOLARITÀ 4
CONFINI 5
CONSISTENZA BENE N° 1 mappale 171 5
CONSISTENZA BENE N° 2 mappale 1053 5
CONSISTENZA BENE N° 3 mappale 998 6
CONSISTENZA BENE N° 4 mappale 433 6
CONSISTENZA BENE N° 5 mappale 193 6
CONSISTENZA BENE N° 6 mappale 429 6
CONSISTENZA BENE N° 7 mappale 938 6
CONSISTENZA BENE N° 8 mappale 18 6
CONSISTENZA BENE N° 9 mappale 172 7
CONSISTENZA BENE N° 10 mappale 173 7
CONSISTENZA BENE N° 11 mappale 1054 7
CONSISTENZA BENE N° 12 mappale 292 7
CRONISTORIA DATI CATASTALI 7
DATI CATASTALI – aggiornati allo stato attuale con la variazione catastale - 9
PRECISAZIONI 9
PATTI 9
STATO CONSERVATIVO 10
PARTI COMUNI 10
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI 10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI 10
STATO DI OCCUPAZIONE 10
PROVENIENZE VENTENNALI 10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 11
NORMATIVA URBANISTICA 14
REGOLARITÀ EDILIZIA 14
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI 14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI 14
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE 17

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INCARICO

All'udienza del 18.10.2017, il sottoscritto Arch. Gilberto Venditti, con Studio, sede operativa, in Via Fontechiari, 2 Isola del Liri (FR), e-mail: gilberto.venditti@libero.it, gilberto.venditti@archiworldpec.it, mob: 3356104007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.06.2018 e in data 20/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 –fabbricato di abitazione ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio n°5;
Bene N° 2 – fabbricato uso magazzino-rimessa ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio snc
Bene N° 3 –Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19 mapp. 998;
Bene N° 4 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 433;
Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 193;
Bene N° 6 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 429;
Bene N° 7 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 938;
Bene N° 8 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 18;
Bene N° 9 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19, mappale172;
Bene N° 10 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 173;
Bene N° 11- Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 1054 ex 178;
Bene N° 12 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mappale 292.

DESCRIZIONE

ASTALEGALE.NET

Bene 1): Terreno esteso catastalmente mq. 1.348, con sovrastante fabbricato abitativo composta da un piano terra e piano primo con accessori rimesse tettoie con corte e recintato con cancello di accesso carrabile distinto in catasto al foglio 19 mappale 171. Il fabbricato abitativo è costituito da 11,5 vani con altezza media di circa 2. 85 m. La struttura è in parte in muratura portante e in parte in c.a. mentre gli accessori in muratura. I solai sono in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati. La copertura è del tipo a falde e manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Il fabbricato con corte ed accessori si presenta come un villino unifamiliare di campagna;

Bene 2) Fabbricato con corte su terreno tutto esteso mq 83 ad uso magazzino, composto da un locale disimpegno e un locale sgombero, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178. La struttura portante è in muratura. La copertura è del tipo a falda. Il fabbricato con corte è recintato in parte ed è in continuità con il fabbricato di abitazione (mapp. 171);
Bene 3) – Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998 in continuità con il mappale 171 (fabbricato);
Bene 4) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433;
Bene 5) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 2.492, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 193 e risulta in continuità con la particella 998;
Bene 6) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429. e risulta in continuità con il mappale 171 (fabbricato);
Bene 7) - Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938. e risulta in discosto dagli altri terreni.
Bene 8) - Appezzamento di terreno a forma di pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18;
Bene 9) - Appezzamento di terreno a forma pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale172;
Bene 10) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Bene 11) Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 456, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 1054 ex 178, in continuità con il mappale 171 (fabbricato);
Bene 12) Appezzamento di terreno a forma Irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 870, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 292, in continuità con il mappale 171 (fabbricato);

I fabbricati ed i terreni cui è ubicato l'immobile è in zona periferica rispetto al centro di Aquino comunque zona giustamente servita da strada di collegamento. L'area è ricompresa in zona Agricola del Vigente PRG. Altresì sono vicini alla zona industriale di Piedimonte San Germano quindi all'industria ec "FIAT" e a tutto l'indotto, oltre alla vicinanza con stazioni FS di Roccasecca, e Trovasi a metà strada tra i caselli autostradali di Roccasecca- Pontecorvo e Cassino.

LOTTI

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 –fabbricato di abitazione ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio n°5;
Bene N° 2 – fabbricato uso magazzino-rimessa ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio snc;
Bene N° 3 –Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19 mapp. 998;
Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 193;
Bene N° 6 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 429;
Bene N° 11- Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 1054 ex 178;
Bene N° 12 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mappale 292.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 433;
Bene N° 8 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 18;
Bene N° 9 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19, mappale172;
Bene N° 10 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 173;

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 7 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 938;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Agli atti è presente il "Certificato Notarile" del 29.05.2018 Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto all'attualità dal 14.9.1988 a tutto il 10.5.2018, dal Notaio AVV. Roberto Labate con studio in Sora (FR), depositata in data 30.05.2018 dall'Avvocato MARCO DE ANGELIS.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted] per i seguenti diritti e precisamente:

-[redacted]oprietà in ragione di 1/1 e usufrutto in ragione di 1/1 a favore di [redacted]complessivamente per la piena proprietà, in ragione di 1/1 IN AQUINO

-terreno esteso catastalmente mq. 1.348, con sovrastante fabbricato siti c.s., contrada Castelluccio, snc, di vani 11,5 catastali, tra piano T e l, di mq. 324, ca t. A/4, riportati nel N.C.E.U. al foglio 19, mappale 171 (ente urbano) e mat>pale 171, cat. A/4, vani 11,5, mq. 324, piani T e l;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-terreno esteso catastalmente mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998;

-terreno esteso catastalmente mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433;

- terreno esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429;

[redacted] per la piena proprietà, in ragione di l/2 e [redacted] per la piena proprietà, in ragione di 1/2, complessivamente per la piena proprietà, in ragione di 1/1 IN AQUINO

-terreno esteso catastalmente mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938;

-terreno esteso catastalmente mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18;

-terreno esteso catastalmente mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale172;

-terreno esteso catastalmente mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173;

- terreno esteso mq 83 con sovrastante Fabbricato con corte ad uso magazzino, C/2 7 21 m^2 Totale: 33 m^2 Euro 61,82, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178;

-terreno esteso catastalmente mq. 456, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 1054 ex 178;

-terreno esteso catastalmente mq. 870, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 292.

CONFINI

I Beni del lotto 1: confina con fosso della Pantanella e mappali n° 955 -956- 918 – 958 – 995 -577-233-1043-573-570-571-425;

I Beni del lotto 2: mappali 18-172-173: confinano con fosso della Pantanella e mappali n° 192-426 -191-209-283. **mentre il mappale 433** confina con strada pubblica a due lati e mapp.li 443 -357.

Beni del lotto 2: confina con mappali 1029 - 5- fosso della Pantanella, 613-612-939-913-912-910-936-

ASTALEGALE.NET

CONSISTENZA BENE N° 1 mappale 171

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media m	Piano
Abitazione vani principali e accessori diretti. (bagni rip. Corridoi ecc,)	174,83	248,89	1	248,89	2,85 m	T -1
Accessori indiretti: Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	72,42	72,42	0,25	18,105	2.80 m	T-1
Balcone terrazzi portici	97,00	97,00	0,25	24,25	0,00	T-1
Cortile	993	993	0,18	178,74	0,00	T
			Totale superficie convenzionale:	489,02		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva arrotondata :	489,00		

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 2 mappale 1053

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media m	Piano
Magazzino locali di sgombero	20,81	27,15	0,33	8,9595	2,85 m	pt

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Cortile	55,92	55,92	0,18	10,0656	0,00	T
			Totale superficie convenzionale:	19,025		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva arrotondata:	19,00		

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 3 mappale 998

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	3.850	3.850	1	3.850
Totale superficie convenzionale:				3.850

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 4 mappale 433

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	20	20	1	20
Totale superficie convenzionale:				20

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

ASTALEGALE.NET

CONSISTENZA BENE N° 5 mappale 193

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	2.492	2.492	1	2.492
Totale superficie convenzionale:				2.492

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 6 mappale 429

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	60	60	1	60
Totale superficie convenzionale:				60

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 7 mappale 938

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3 arborato	9.384	9.384	1	9.384
Totale superficie convenzionale:				9.384

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 8 mappale 18

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	1.479	1.479	1	1.479
Totale superficie convenzionale:				1.479

CONSISTENZA BENE N° 9 mappale 172

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	1.449	1.449	1	1.449
Totale superficie convenzionale:				1.449

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 10 mappale 173

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	640	640	1	640
Totale superficie convenzionale:				640

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 11 mappale 1054

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo seminativo arborato	456	456	1	456
Totale superficie convenzionale:				456

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CONSISTENZA BENE N° 12 mappale 292

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	870	870	1	870
Totale superficie				870

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Bene N° 1 –fabbricato di abitazione ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio n°5;		
dal 28/05/2010 -al 12/12/2013	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 171 Categoria A4 Cl.8, Cons. 11,5 vani Rendita Euro 712,71Piano T-1
Dal 09/11/2015	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 171 Categoria A4 Cl.8, Cons. 11,5 vani Totale: 324 m² Totale escluse aree scoperte**: 273 m² Rendita Euro 712,71Piano T-1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Bene N° 2 – fabbricato uso magazzino-rimessa ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio snc;		
Dal 08/08/2019 – al 07/11/2019	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 1053 Categoria C/2 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 33mq Rendita € 397,67 Piano T
Bene N° 3 –Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19 mapp. 998		
dal 14/09/1988 al 08/01/2007	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, da particella 194 a particella 954
dal 08/01/2007 al 15/04/2010	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, da 954 a Part. 998 (tipo mappale)
dal 15/04/2010 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 998
Bene N° 4 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 433;		
14/09/1988 al 17/11/1992	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 19, da 954 a Part. 433
dal 17/11/1992 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 19, da 954 a Part. 433
Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 193;		
14/09/1988 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 19, da 954 a Part. 193
Bene N° 6 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 429;		
14/09/1988 al 15/11	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 19, da 954 a Part. 429
Bene N° 7 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 938;		
dal 04/12/1979 al 08/01/2007	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, da 954 a Part. 6 frazionata diventa 611
dal08/01/2007 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, da 611 passa a 938
Bene N° 8 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 18;		
dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 18
Bene N° 9 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19, mappale172;		
dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 172
Bene N° 10 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 173;		

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 173
Bene N° 11- Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 1054 ex 178;		
dal 11/07/1992 al 08/08/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 178 ----- passa a 1054 tipo mappale
al 08/08/2019 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 1054 tipo
Bene N° 12 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mappale 292.		
dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[redacted]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 292

Titolari Corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI – aggiornati allo stato attuale con la variazione catastale -

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono conformi a quelli riportati nel pignoramento e a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Lo stato dei Luoghi del terreno corrispondente alla particella 178 non corrisponde alla planimetria catastale in quanto risulta presente un "Magazzino". Per tale difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali si è proceduto a fare l'accatastamento con l'introduzione in mappa mediante il rilievo celerimetrico con denuncia al catasto terreno mediante la procedura "tipo mappale" e con successiva denuncia di "nuovo Accatastamento" per corrispondenza all'attualità. (vedasi tipo mappale e docfa)

Dati catastali

Aggiornamento con variazione catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1053			C/2	7	21mq	33mq	€61,82	T	

PRECISAZIONI

E stata esaminata la documentazione in atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma e come da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto risulta esservi congruenza al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dalla documentazione in atti e dal titolo di provenienza non si rilevano particolari questioni ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in stato di conservazione discreto con finitura interna buona. Al momento del sopralluogo si presenta con finiture interne in discreto stato di conservazione il piano primo necessita di manutenzione su alcune parteti, mentre le facciate esterne i balconi e il terrazzo sono in stato discreto. (vedasi foto)

PARTI COMUNI

Il bene non rientra in un contesto condominiale pertanto mancano parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù reale di passaggio sulla particella 1054 ex 178 per accedere alle particelle edere al piano terra al piano secondo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, mappale 171, ha struttura portante in muratura ed in parte in c.a.. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ed in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è sotto traccia e in buone condizioni ma non sono state prodotte le relative certificazioni, lo stesso dicasi per l'impianto idraulico e di riscaldamento. Nel redigere l'APE si è "simulato" l'impianto di riscaldamento in quanto l'attuale era sprovvisto di documentazione (libretto d'impianto e certificazione). Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica e sulla facciata nord con le persiane, le porte interne in legno. La copertura dell'intero fabbricato e del tipo a "falde" e parzialmente coperto a terrazzo. Il piccolo vano, mappale 1053, ha struttura portante in muratura con copertura a falde ed è adibito a "deposito magazzino".

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (16/07/2018) Sia l'abitazione, il magazzino e i terreni erano occupato dalla famiglia di Di [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14.09.1988 [redacted]	[redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Iadecola	14/09/1988	2937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/09/1988	10831	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dal 14.09.1988	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio G. Iadecola	11/07/92	23749	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	28/07/1992	11079	
		Registrazione			
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 15/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTALEGALE.NET

Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/1988 - Registro
Particolare 10831 Registro Generale 13608
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 2937
del 14/09/1988
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/1992 - Registro
Particolare 11079 Registro Generale 13259
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 23479
del 11/07/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/1994 - Registro
Particolare 10515 Registro Generale 13454
Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REGIONE LAZI
Repertorio 165 del 29/01/1993
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/1995 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 14909
Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 58575 del 14/09/1995

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/1995 - Registro Particolare 12909 Registro Generale 16001
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 24576 del 12/10/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/1999 - Registro Particolare 9114 Registro Generale 11696
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 30083 del 09/07/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2001 - Registro Particolare 9229 Registro Generale 11369
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 290 del 06/06/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2003 - Registro Particolare 2907 Registro Generale 4301
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35866 del 27/02/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE VOLONTARIA DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO FERROVIARIO
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2003 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 4513
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35925 del 05/03/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2003 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4514
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35925 del 05/03/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 10801 Registro Generale 19153
Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Repertorio 1674/2007 del 18/04/2007
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2010 - Registro Particolare 11405 Registro Generale 16806
Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 6/2010 del 28/04/2010
ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO DI ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2018 - Registro Particolare 5562 Registro Generale 7270
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO Repertorio 1450 del 17/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2019 - Registro Particolare 10387 Registro Generale 13238
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1925 del

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

02/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/1987 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2166
IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO PRESIDENTE TRIBUNALE
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 757 del 02/02/2007
ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1999 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13472
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 286/98 del 14/12/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1999 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13472
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 286/98 del 14/12/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2003 - Registro Particolare 5634 Registro Generale 26723
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 261786 del 22/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AQUINO(FR) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 3041 del 03/11/2010 (PROROGA DURATA DEL MUTUO)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare 757 Registro Generale 3433
Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 2082 del 13/02/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA LEGALE PER PROVVEDIMENTO PRESIDENTE TRIBUNALE Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 220 del 1987;

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 4224 Registro Generale 29916
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 323982/56768 del 30/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 - Registro Particolare 3019 Registro Generale 18716
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2283/4716 del 18/11/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in AQUINO(FR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Aquino in data **13/03/2019 prot. N. 2824**. L'area in cui sono ubicati gli immobili ed i terreni, della presente perizia, risulta, secondo il vigente PRG, essere Zona Agricola "E" sottozona " El ";(vedasi il C.D.U.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del comune di Aquino, sentito anche il tecnico che ha redatto l'accatastamento, per il fabbricato, mappale 171, non risultano precedenti licenze edilizie, autorizzazioni, permessi a costruire o condoni edilizi. Il sottoscritto ha effettuato una richiesta presso dell'Agenzia del territorio senza risultato.

La costruzione risulta legittimata con l'atto di donazione del 14/09/1988: 1) fabbricato rurale alla località Castelluccio, per due piani composto di vani sette più accessori, con annessa corte , esteso il tutto tra coperto e scoperto are 9,00 (are nove consistenza di 7 vani più accessori) "detto bene è stato denunciato per l'accatastamento con mod.29 del 22 dicembre 1987, mod.29 n .44 del 1987";

Mentre, il vano rurale proviene dall'atto di compravendita del 11/07/1992 del Notaio Iadecola Giacinto e risulta essere sulla particella n. 178, di vecchia costruzione, dedotto all'atto del sopralluogo, ma non risulta essere mai stato denunciato al catasto.

Quanto rilevato invece da una ricerca "fotografica" all'attualità risulta realizzata una porzione di recinzione senza il titolo abilitativo (CILA). Allo stato attuale è possibile presentare una CILA in sanatoria. Per la pratica edilizia per la regolarizzazione in sanatoria di tale attività si stima che il costo risulti pari a € 2.000,00 comprensivi di sanzioni, della redazione di atti progettuali e oneri fiscali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Al momento del sopralluogo non è stata prodotta dagli occupanti alcuna certificazione relativamente agli impianti e non era esistente il certificato energetico dell'immobile / APE. Pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione e al deposito presso il portale della Regione Lazio in data 13/11/2019 con rilascio della copia contenete l'identificazione con il n. 6000726000116861.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti cosi costituiti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno esteso catastalmente mq. 1.348, con sovrastante fabbricato abitativo composta da un piano terra e piano primo con accessori rimesse tettoie con corte e recintato con cancello di accesso carrabile distinto in catasto al foglio 19 mappale 171. Il fabbricato abitativo è costituito da 11,5 vani con altezza media di circa 2.85 m. La struttura è in parte in muratura portante e in parte in c.a. mentre gli accessori in muratura. I solai sono in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati. La copertura è del tipo a falde e manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Il fabbricato con corte ed accessori si presenta come un villino unifamiliare di campagna;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 171, Categoria cat. A/4, vani 11,5, mq. 324, piani T e l;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Valore di stima del bene: € 415.650,00;

Lo scopo della presente valutazione è quello di ricercare il prezzo al quale l'immobile oggetto potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, caratteristiche costruttive, ecc. Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste del settore e nei siti specializzati e collegati ad agenzie immobiliari, oltre che alla visita delle sedi presenti nel Comune di Cassino. I dati raccolti sono stati confrontati tra loro al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona pari circa 1000,00 €/mq, valore supportato dalle quotazioni rilevate da Immobiliare.it che indica valori compresi tra 900,00€/mq e 1.100,00€/mq e dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Immobiliare) che per il 1° semestre 2019riportaper la zona Fascia -zona: Extraurbana V.SELVOTTA, V.SAUDONI, S.P.PONTECORVO, V.LATINA, V.VALLI, V.TERMINE, V.CANAPINE,V.FILETTI,V.CASILINA Codice zona: R3, microzona 1, Abitazioni in villini normali valori oscillano tra i 700,00€/mq e 900,00€/mq. Considerando l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in cui globalmente si trova l'immobile (vetustà), si ritiene di stabilire quale valore più probabile 850,00€/mq decurtato dalla vetustà si può valutare complessivamente 850,00€ X 489,00 mq superficie convenzionale arrotondata = € 415.650,00;

Bene 2) Fabbricato con corte su terreno tutto esteso mq 83 ad uso magazzino, composto da un locale disimpegno e un locale sgombero, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178. La struttura portante è in muratura. La copertura è del tipo a falda. Il fabbricato con corte è recintato in parte ed è in continuità con il fabbricato di abitazione (mapp. 171); Valore di stima 850,00€/mq decurtato dalla vetustà si può valutare complessivamente 850,00€ X 19,00 mq superficie convenzionale arrotondata= € 16.150,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1053, Categoria cat. C2, vani 11,5, mq. 324, piani T ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene 3) - Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998, ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 3850 mq = € 16.150,00

Bene 5) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 2.492, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 193 e risulta in continuità con la particella 998. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente mq 3,50X 2492 mq € 8.722,00;

Bene 6) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429. e risulta in continuità con il mappale 171 (fabbricato); ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 60 mq = € 16.150,00;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Bene 11) Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 456, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 1054 ex 178, in continuità con il mappale 171 (fabbricato); ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 456 mq = € 1.596,00;

Bene 12) Appezzamento di terreno a forma Irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 870, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 292, in continuità con il mappale 171 (fabbricato). ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 870 mq = € 3.045,00;

tabella riepilogativa Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 –	**489 mq**	**850 €/mq**	**€ 415.650,00**	**100,00**	**€ 415.650,00**
Bene N° 2 -	**19 mq**	**850 €/mq**	**€ 16.150,00**	**100,00**	**€ 16.150,00**
Bene N° 3 -	**3850**	**3,50€/mq**	**€ 13.475,00**	**100,00**	**€ 13.475,00**
Bene N° 5 -	**2492**	**3,50€/mq**	**€ 8.722,00**	**100,00**	**€ 8.722,00**
Bene N° 6 -	**60**	**3,50€/mq**	**€ 210,00**	**100,00**	**210,00 €**
Bene N° 11 -	**456**	**3,50€/mq**	**€ 1.596,00**	**100,00**	**€ 1.596,00**
Bene N° 12 -	**870 mq**	**3,50€/mq**	**€ 3.045,00**	**100,00**	**€ 3.045,00**
				Valore di stima LOTTO 1:	**€ 458.848,00**

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi relativi alla definizione della legittimità del bene n 2 per per attività di condono edilizio opere eseguite (muro di recinzione), pari a circa 2.000,00 €

pertanto il valore corretto del **LOTTO 1** risulterà essere in cifra tonda pari a € 458.848,00 - € 2.000,00 = TOTALE LOTTO 1 **€ 456.848,00**;

LOTTO 2

Bene 4) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433; ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 20 mq= € 70,00;

Bene 8) - Appezzamento di terreno a forma di pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 1479 mq= € 5.176,50

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Bene 9) - Appezzamento di terreno a forma pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale172. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 1449 mq = € 5.071,50

Bene 10) - Appezzamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 640 mq= € 2.240,00

tabella riepilogativa Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 –	**20 mq**	**3,50€/mq**	**€ 70,00**	**100,00**	**€ 70,00**
Bene N° 8-	**1479**	**3,50€/mq**	**€ 5.176,50**	**100,00**	**€ 5.176,50**
Bene N° 9 -	**1449**	**3,50€/mq**	**€ 5.071,50**	**100,00**	**€ 5.071,50**
Bene N° 10 -	**640**	**3,50€/mq**	**€ 8.722,00**	**100,00**	**€ 2.240,00**
				TOTALE Valore di stima LOTTO 2:	**€ 12.558,00**

ASTALEGALE.NET

LOTTO 3

Bene 7) - Appezzamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938. e risulta in discosto dagli altri terreni. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni similari pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a € 3,50 si può valutare complessivamente € 3,50 X 9.384 mq= € 32.844,00

tabella riepilogativa Lotto 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 –	**9.384 mq**	**3,50€/mq**	**€ 32.844,00**	**100,00**	**€ 32.844,00**
				TOTALE Valore di stima LOTTO 3 :	**€ 32.844,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare se non la necessita di legittimare una porzione di recinzione realizzata senza titolo abilitativo pertanto la pratica di CILA in Sanatoria ha un costo stimato pari a circa 2.000,00.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

Isola del Liri, li 12/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gilberto Venditti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto esterne
- ✓ N° 2 Foto Interne
- ✓ N° 3 Foto AEREE
- ✓ N° 4 Estratto di mappa –
- ✓ N° 5 Planimetrie immobili;
- ✓ N° 6 visura storica –
- ✓ N° 7 Variazione terreni Tipo mappale, nuova costruzione "Docfa", schede catastali ricevuta;
- ✓ N° 8 Ispezione ipotecaria;
- ✓ N° 9 Attestato di Prestazione Energetica APE;
- ✓ N° 10 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ✓ N° 11 Atto di donazione;
- ✓ N° 12 Perizia di Stima Privacy;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009