

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa M.R. Ciuffi

CURATORE: Avv. Paola Facchini

---

Perizia dell'Esperto convocato ai sensi dell'art.87 II° co. L. F. Geometra D'Albenzio Domenico, nel Fallimento n. 01/2015 del R.F.

promossa da

DE SANTIS PIO LUCIO MASSIMO + 1

contro

--- OMISSIS ---

Codice fiscale: --- Omissis ---

VIA CAPITINO, 189

03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

nonché dei soci amministratori:

1) --- OMISSIS ---

Codice fiscale: --- OMISSIS ---

VIA CAPITINO, 189

03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

2) --- OMISSIS ---

Codice fiscale: --- OMISSIS ---

VIA CAPITINO, 189

03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

Il perito incaricato  
Geom. D'Albenzio Domenico

A circular official stamp of the Tribunale di Cassino, Sezione Fallimentare, with the text "Domenico D'Albenzio" and "N° 25" visible. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

## INCARICO

---

Io sottoscritto Geom. D'Albenzio Domenico con studio in Sora (FR) via Tofaro 36, a seguito di convocazione da parte del Curatore Avv. Paola Facchini, il giorno 05/07/2016 ho accettato l'incarico di perito giusto verbale sottoscritto in pari data. Il deposito della relazione peritale è fissato in 120 gg dal primo sopralluogo e quindi entro il 24/01/2017, tenuto conto che le operazioni peritali sono iniziate il giorno 27/09/2016 con l'acquisizione della documentazione catastale dei beni da periziare.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° A - Fabbricato Civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino 189 distinto in Catasto al Fg. 22 part. 677
- Bene N° B – Terreni ubicati a Isola del Liri (FR) – Località Capitino – distinto in Catasto al Fg.22 part. n. 251
- Bene N° C – Terreni ubicati a Isola del Liri (FR) – Località Capitino – distinto in Catasto al Fg.22 part. n. 128

## DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

---

Bene A - Immobile residenziale indipendente su sue livelli, ubicato in zona periferica rispetto al centro cittadino, con corte direttamente prospiciente su via pubblica. Bene B - Terreno esterno alla perimetrazione di PRG a destinazione agricola

Bene C - Terreno interno alla perimetrazione di PRG a destinazione E1 Espansione del centro abitato

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- LOTTO N° 1 - Fabbricato Civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino 189 distinto in Catasto al Fg. 22 part. 677 e dai terreni ubicati a Isola del Liri (FR) – Località Capitino – distinti in Catasto al Fg. 22 part. nn. 128 e 251

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili in oggetto appartengono ai seguenti proprietari:

Bene A: --- OMISSIS --- (in comunione legale)  
Codice fiscale: --- OMISSIS ---  
VIA CAPITINO, 189  
03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

Bene B: --- OMISSIS --- (in comunione legale)

Codice fiscale: --- OMISSIS ---

VIA CAPITINO, 189

03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

Bene C: --- OMISSIS --- (in comunione legale)

Codice fiscale: --- OMISSIS ---

VIA CAPITINO, 189

03036 – ISOLA DEL LIRI (FR)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1 in comunione legale con Sperduti Valentina)

(cfr.allegati: Atto di compravendita; Ispezione ipocatastale ventennale; Estratto di matrimonio)

## CONFINI CATASTALI

---

Dalle consultazioni catastali risultano i seguenti confini :

Bene N° A – Fabbricato Civile ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino 189 distinto in Catasto al Fg. 22 part. 677

- da un lato part.675 (intestatari --- Omissis --- +1)

- da un lato part.676 (intestatari --- Omissis --- +1)

- da un lato part.129 (intestatari --- Omissis --- +1), part. 540 (intestatario Sperduti Alfonso), part .846 (intestatari --- Omissis --- +2)

(cfr. allegato: visure catastali)

Bene N° B – Terreno in Isola del Liri (FR) – Località Capitino – in Catasto al Fg.22 part. 251 - da un lato part.675 (intestatari --- Omissis --- +1)

- da un lato part.676 (intestatari --- Omissis --- +1), part. 128 (Intestatario --- Omissis ---)

- da un lato part.2149 e part. 2150 (intestatario --- Omissis ---)

- da un lato part.949 e part. 950 (intestatario Congregazione della Concessione di Arpino)

(cfr. allegato: visure catastali)

Bene N° C – Terreno in Isola del Liri (FR) – Località Capitino – in Catasto al Fg.22 part. 128

- da un lato part.251 (intestatario --- Omissis ---)

- da un lato part.676 (intestatari --- Omissis --- +1), part. 128 (intestatario --- Omissis ---)

- da un lato part. 449 (intestatario --- Omissis ---), part. 2003 (intestatari --- Omissis --- +2)

- da un lato part.2150 (intestatario --- Omissis ---)

(cfr. allegato: visure catastali)

## CONSISTENZA

### BENE N° A – FABBRICATO FG. 22 PART. 677

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,58 mq	23,61 mq	1,00	23,61 mq	2,93 m	P.T.
Cucina	11,81 mq	16,64 mq	1,00	16,64 mq	2,85 m	P.T.
Ingresso	12,25 mq	17,08 mq	1,00	17,08 mq	2,85 m	P.T.
Loggia Ingresso	10,40 mq	10,40 mq	0,40	4,16 mq	2,85 m	P.T.
Salotto	27,02 mq	35,40 mq	1,00	35,40 mq	2,93 m	P.T.
Loggia Cucina	3,20 mq	3,20 mq	0,40	1,28 mq	2,85 m	P.T.
Disimpegno	4,44 mq	6,21 mq	1,00	6,21 mq	2,95 m	P.T.
Corridoio	5,51 mq	6,86 mq	1,00	6,86 mq	2,95 m	P.T.
Camera 1	11,85 mq	16,31 mq	1,00	16,31 mq	2,95 m	P.T.
Camera 2	17,76 mq	23,73 mq	1,00	23,73 mq	2,95 m	P.T.
Camera 3	16,85 mq	23,03 mq	1,00	23,03 mq	2,95 m	P.T.
Camera 4	12,08 mq	16,12 mq	1,00	16,12 mq	2,95 m	P.T.
Wc 1	4,42 mq	5,59 mq	1,00	5,59 mq	2,95 m	P.T.
Wc 2	5,07 mq	6,37 mq	1,00	6,37 mq	2,95 m	P.T.
Balcone 1	4,43 mq	4,43 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	P.T.
Balcone 2	4,85 mq	4,85 mq	0,25	1,21 mq	0,00 m	P.T.
Loggia camera	3,96 mq	3,96 mq	0,40	0,99 mq	0,00 m	P.T.
Taverna	21,61 mq	30,18 mq	0,25	7,54 mq	0,00 m	P.S.
Deposito	34,26 mq	46,18 mq	0,25	11,54 mq	0,00 m	P.S.
Camera 5	13,39 mq	19,09 mq	0,30	4,82 mq	0,00 m	P.S.
Wc 3	3,58 mq	5,39 mq	0,30	1,34 mq	0,00 m	P.S.
Locale Tecnico	3,48 mq	4,84 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	P.S.
Corte	856,00 mq	856,00 mq	0,10	85,60 mq	0,00 m	---
Totale superficie convenzionale:				316,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima considero la superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva,

giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti di omogeneizzazione. Per il calcolo della superficie commerciale, il criterio di misurazione adottato è il seguente:

a) Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**BENE N° B – TERRENO FG. 22 PART.251**

Superficie catastale: mq 1040

**BENE N° C – TERRENO FG. 22 PART.128**

Superficie catastale: mq 305

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE A) Comune di Isola del Liri - Fabbricato fg. 22 part.677 -**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1987 al 27/09/2016	##--- OMISSIS ---## nato a isola del Liri (FR) il 01/10/1936;	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 677 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 220 Rendita € 706,51 Piano T-S1

Dal 27/09/2016 al --/./2016	##--- OMISSIS ---## nato a isola del Liri (FR) il 01/10/1936	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 677 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 220 Rendita € 706,51 Piano T-S1
-----------------------------	---	---

(cfr. allegato: Visure catastali)

#### BENE B) Comune di Isola del Liri - Terreno fg. 22 part. 251 -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 27/09/2016	##--- OMISSIS ---## nato a isola del Liri (FR) il 01/10/1936;	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie catastale are 10, ca 40 Reddito Domenicale € 3,22 Reddito agrario € 2,69

(cfr. allegato: Visure catastali)

#### BENE C) Comune di Isola del Liri - Terreni fg. 22 part. 128 -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 27/09/2016	##--- OMISSIS ---## nato a isola del Liri (FR) il 01/10/1936;	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 128 Qualità Seminativo Arborato Cl.3 Superficie catastale are 03, ca 05 Reddito Domenicale € 0,95 Reddito agrario € 0,63

(cfr. allegato: Visure catastali)

## DATI CATASTALI

#### BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 -

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	677	---	---	A2	4	11,5	313	€ 902,77	T-S1	---

#### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, così come risultato dal sopralluogo eseguito, presenta delle difformità rispetto alla planimetria attualmente presente in Catasto. Previa autorizzazione del Curatore Avv. Paola Facchini ho eseguito l'aggiornamento catastale mediante Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. allegati: Planimetria catastale; Elaborato grafico: Stato di fatto; Docfa)

#### BENE B) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 251 -

Catasto Terreni(CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Superficie			Rendito Domenicale	Reddito Agrario	
						ha	are	ca			
	22	251	---	---	SEMINTIVO	---	10	40	€ 3,22	€ 2,69	---

#### Corrispondenza catastale

Risulta la corrispondenza catastale del bene

#### BENE C) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 128 -

Catasto Terreni(CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Superficie			Rendito Domenicale	Reddito Agrario	
						ha	are	ca			
	22	128	---	---	SEMINARBOR	---	03	05	€ 0,95	€ 0,63	---

#### Corrispondenza catastale

Risulta la corrispondenza catastale del bene

## PRECISAZIONI

---

---

Dall'esame della documentazione esaminata risulta corrispondenza fra fallito e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di fallimento.

## PATTI E CONDIZIONI

---

---

Al momento del sopralluogo del 28/10/2016 l'immobile residenziale risultava abitato dalle famiglie --- Omissis --- e --- Omissis ---.

All'Agenzia delle Entrate Sede di Sora (FR) non risultano contratti di locazione per i beni in oggetto.

(cfr. allegato: Nota Agenzia delle Entrate – Sora -)

## PARTI COMUNI

---

---

In base agli accertamenti eseguiti, gli immobili non risultano inseriti in un contesto condominiale, né risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

---

In base alle indagini svolte non risultano segnalate servitù, livelli, usi civici sui beni in oggetto.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI DEI BENI

---

### BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 -

#### Descrizione generale

Trattasi di villino residenziale con corte, ubicato nel comune di Isola del Liri, a confine con la strada comunale di via Capitino. Si sviluppa su due livelli, con il piano terra ed il piano seminterrato non direttamente comunicanti fra loro e con il piano terra rialzato rispetto alla quota del terreno. Al piano terra, gli ambienti della zona giorno e della zona notte, separati fra loro, sono posti a quote diverse. Le due zone sono collegate internamente da una rampa di 6 gradini accessibile dal vano ingresso. La zona giorno è formata dall'ingresso, la cucina, il soggiorno, il salotto; la zona notte è formata da n.4 camere da letto, il corridoio, n. 2 bagni. L'ingresso principale è posto sulla facciata nord del fabbricato ed è segnato dalla loggia accessibile dalla corte grazie a dei gradini che consentono di superare il dislivello esistente col terreno. La cucina, sul fronte sud del fabbricato, presenta una loggia con relativi gradini per cui, anche tale ambiente risulta direttamente accessibile dalla corte. Nella zona notte, le due camere da letto poste sul fronte ovest del fabbricato, sono dotate entrambe di un balcone scoperto, mentre la camera da letto sul fronte sud presenta una loggia chiusa.

Il piano seminterrato è composto da due parti divise da un muro interno i cui ingressi sono direttamente accessibili dalla corte in corrispondenza del lato ovest del fabbricato. Una di queste porzioni del fabbricato è formata da un ambiente destinato a taverna, da una camera e da un bagno, mentre l'altra porzione costituisce un unico ambiente destinato a deposito. Sul lato sud è stato ricavato un vano, anch'esso accessibile dalla corte, destinato a locale tecnico.

All'esterno della corte sono stati realizzati un box amovibile in lamiera di alluminio ed un forno in muratura. La corte è parzialmente pavimentata in battuto di cemento con un marciapiede che contorna il fabbricato e la restante parte sistemata a giardino.

La copertura è a tetto con manto di tegole e si sviluppa a quote diverse senza soluzioni di continuità. I due tetti a padiglioni dei corpi di fabbrica laterali risultano separati in corrispondenza del corpo centrale del fabbricato ad essi frapposto da un tetto ad un'unica falda inclinata.

#### Infissi

Al piano terra l'illuminazione degli ambienti è garantita da infissi in legno e vetro (finestre e porte finestre); gli infissi interni (porte) sono in legno.

Al piano seminterrato gli infissi esterni sono in alluminio e vetro (finestre). Le porte d'ingresso sono vetrate con telaio in alluminio, le porte interne in legno. La porta del locale tecnico è in ferro.

#### Finiture interne ed esterne

Le pavimentazioni degli ambienti al piano terra, ad eccezione dei bagni, sono realizzate in lastre di marmo con battiscopa in pietra. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I bagni sono pavimentati con piastrelle di ceramica smaltata, con le pareti rivestite di piastrelle di ceramica dello stesso tipo del pavimento fino ad un'altezza da terra di circa 2,20 m; le restanti porzioni di parete ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati

Le logge ed i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres ceramico e le ringhiere sono in ferro.

Gli ambienti del piano seminterrato sono pavimentati con piastrelle di gres ceramico e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è pavimentato con piastrelle di gres ceramico e le pareti sono maiolicate fino a circa 2,00 da terra, con le restanti porzioni di parete intonacate e tinteggiate come il soffitto.

Il marciapiede esterno, perimetrale all'abitazione, è pavimentato con piastrelle di granigliato in pasta cementizia segnati da listelli di cotto e le scale esterne sono rivestite in pietra.

La corte risulta in parte pavimentata in battuto di cemento e per la restante parte sistemata a giardino.

#### Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, di riscaldamento ed idrico-sanitario.

Per gli impianti non risultano le relative certificazioni di conformità.

#### Struttura

Per quanto è stato possibile accertare la struttura portante verticale dell'edificio risulta costituita da setti in muratura di blocchi di cemento dello spessore variabile fra i 50 cm ed i 60 cm. Il solaio è in latero-cemento ammorsato nelle murature portanti. Le fondazioni risultano realizzate muratura e cordoli in c.a.

(cfr. allegato: Progetto autorizzato)

#### Stato di conservazione

L'intero edificio si presenta in uno stato di buona conservazione

#### BENE B) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 251 –

Situato nella zona posteriore dell'abitazione, l'accesso al terreno avviene attraverso un cancelletto in ferro che si apre su una piccola area insistente sulla proprietà confinante distinta dal mappale n. 676 che è estranea alla presente procedura; tale area risulta a forma pressoché trapezoidale con i lati rispettivamente di circa 3,20 m e 2,50 m e l'altezza di circa 3,30 m.. A detta del sig. --- Omissis --- questa situazione è in essere da più di un ventennio. Nell'atto di compravendita non risulta la servitù di passaggio sopra descritta. Il fondo si presenta scosceso con pendenza in senso trasversale secondo la direttrice più lunga ed è caratterizzato da un'ampia zona scoperta, costituita in prevalenza da prato con erba alta e da alcune essenze arboree a fusto tra cui piante di ulivo. Il terreno, al momento del sopralluogo, non risultava né coltivato né presentava segni di sistemazione e di manutenzione.

#### BENE C) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 128 -

Il terreno in questione è contiguo con il terreno precedente (bene B) da cui vi si accede e si inserisce all'interno di lotti edificati estranei alla presente procedura. Di forma quadrangolare, con leggera pendenza, è caratterizzato da una zona scoperta, costituita in prevalenza da prato e da zone ricoperte da essenze arboree a fusto, prevalentemente ulivi.

Al momento del sopralluogo, non risultava né coltivato né presentava segni di sistemazione e di manutenzione

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 -

Al momento del sopralluogo del 28/10/2016 l'edificio risultava abitato dalle famiglie --- Omissis --- e --- Omissis ---.

All'Agenzia delle Entrate Sede di Sora (FR) non risultano contratti di locazione per il bene in oggetto.

(cfr. allegato: Nota Agenzia delle Entrate – Sora -)

#### BENE B) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 251 - Al

momento del sopralluogo il terreno è risultato libero.

All'Agenzia delle Entrate Sede di Sora (FR) non risultano contratti di locazione per il bene in oggetto.

(cfr. allegato: Nota Agenzia delle Entrate – Sora -)

BENE C) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 128 - Al

momento del sopralluogo il terreno è risultato libero.

All'Agenzia delle Entrate Sede di Sora (FR) non risultano contratti di locazione per il bene in oggetto.

(cfr. allegato: Nota Agenzia delle Entrate – Sora -)

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 -

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1969	--- Omissis ---	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugone D'Amelio - Alvito (FR)	23/08/1969	3199	67
		Trascrizione			
07/10/1962)		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI S.MARIA C.V. (CE)	08/09/1969	25426	-
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Atina (FR)	27/08/1969	335	148		

Per quanto riguarda l'immobile, in base all'ispezione ipocatastale ventennale:

- 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.

(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale).

BENE B) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 251 -

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1969	--- Omissis ---	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugone D'Amelio - Alvito (FR)	23/08/1969	3199	67
		Trascrizione			
07/10/1962)		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI S.MARIA C.V. (CE)	08/09/1969	25426	-

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Atina (FR)	27/08/1969	335	148

Per quanto riguarda l'immobile, in base all'ispezione ipocatastale ventennale:

- 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.

(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale).

**BENE C) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part.128 -**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1969	--- Omissis ---	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	--- Omissis ---	Notaio Ugone D'Amelio - Alvito (FR)	23/08/1969	3199	67
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI S.MARIA C.V. (CE)	08/09/1969	25426	-
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Atina (FR)	27/08/1969	335	148

Per quanto riguarda l'immobile, in base all'ispezione ipocatastale ventennale:

- 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.

(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 30/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

--- OMISSIS --- -- OMISSIS ----

## Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a: FROSINONE il 19/06/2014  
Reg. gen. 9954 - Reg. part. 816  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. sede Torino  
Contro: --- Omissis ---  
Capitale: € 124.279,38  
Interessi: € 15.000,00  
Spese: € 10.702,62  
Rogante: Tribunale di Cassino (FR)  
Data: 10/01/2014  
N° repertorio: 1154  
N° raccolta: --  
Immobile: Catasto Fabbricati Isola del Liri (FR) fg.22 part. n. 677  
Catasto Terreni Isola del Liri (FR) fg.22 part. nn. 251, 128  
(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale)
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a: FROSINONE il 09/09/2014  
Reg. gen. 14048 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
  
Importo: € 85.000,00  
A favore di: Banca Popolare del Frusinate Soc. Coop. per Azioni sede Frosinone  
Contro: --- Omissis ---  
Capitale: € 75.529,66  
Interessi: ---  
Spese: € 9.470,31  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 13/05/2014  
N° repertorio: 5646  
N° raccolta: --  
Immobile: Catasto Fabbricati Isola del Liri (FR) fg.22 part. n. 677  
Catasto Terreni Isola del Liri (FR) fg.22 part. nn. 251, 128  
(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale)
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a: FROSINONE il 18/12/2015  
Reg. gen. 20231- Reg. part. 2687  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.463,00  
A favore di: Carifin Italia S.p.A. in liquidazione sede Bologna  
Contro: --- Omissis ---  
Capitale: € 50.231,29  
Interessi: € 40.185,71  
Spese: € 10.046,00  
Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 14/07/2014

N° repertorio: 5417

N° raccolta: --

Immobile: Catasto Fabbricati Isola del Liri (FR) fg.22 part. n. 677

(cfr. allegato: Ispezione ipocatastale ventennale)

--- OMISSIS --- -- --- OMISSIS ----

Dall'ispezione eseguita all'elenco omonimi risulta: "Non è stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta"

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal verbale di accesso agli atti redatto dal Tecnico Comunale di Isola del Liri (FR) risulta: (cfr. allegato: Verbale di accesso agli atti del Comune Isola del Liri):

**BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 –**

La costruzione ricade in zona "E1 Espansione del Centro Abitato" del vigente PRG comunale. Inoltre:

- 1) non risultano domande di condono edilizio;
- 2) non risultano atti di asservimento o cessioni di cubatura;
- 3) non risultano pendenze amministrative e sanzionatorie;
- 4) non sono stati segnalati, vincoli, diritti demaniali ed usi civici.

**BENE B) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 251 – Il terreno**

ricade in zona "A1 Agricoltura" del vigente PRG comunale.

Inoltre:

- 1) non risultano atti di asservimento o cessioni di cubatura;
- 2) non risultano pendenze amministrative e sanzionatorie;
- 3) non sono stati segnalati vincoli, diritti demaniali ed usi civici.

**BENE C) Terreno in Isola del Liri- Terreno fg. 22 part. 128 -**

Il terreno ricade in zona "E1 Espansione del Centro Abitato" del vigente PRG comunale.

Inoltre:

- 1) non risultano atti di asservimento o cessioni di cubatura;
- 2) non risultano pendenze amministrative e sanzionatorie;
- 3) non sono stati segnalati vincoli, diritti demaniali ed usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

BENE A) Fabbricato in Isola del Liri- Fabbricato fg. 22 part.677 -

Dal verbale di accesso agli atti redatto dal Tecnico Comunale di Isola del Liri (FR) risulta: (cfr. allegato: Verbale di accesso agli atti del Comune Isola del Liri):

Per la costruzione è stata rilasciata l'autorizzazione da parte del G.C. di Frosinone n. 1868 del 04/02/1971 e l'autorizzazione a costruire del Comune di Isola del Liri n.159 del 16/02/1971. Non sono stati segnalati vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono segnalati diritti demaniali o usi civici.

Per il bene pignorato è risultato uno stralcio della planimetria della realizzazione.

A riguardo, il Sig. --- Omissis --- mi ha mostrato e fornito copia sia del progetto autorizzato dell'edificio che dell'atto di acquisto dei beni periziati. (cfr. allegati: Atto di compravendita; Progetto autorizzato e relative autorizzazioni)

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato (cfr. allegato: Elaborato grafico: Stato di fatto) con il progetto autorizzato della costruzione, per quanto è stato possibile accertare, emerge la sostanziale corrispondenza della sagoma dell'edificio salvo alcune modifiche e/o difformità meglio specificate di seguito.

Originariamente il piano sottotrada dell'edificio residenziale era stato autorizzato con la destinazione d'uso di locale a servizio dell'abitazione principale - cantine, garage, ecc..- (cfr. allegati: Progetto autorizzato; Planimetria catastale dell'immobile). Il sopralluogo ha evidenziato, però, che una parte di esso ha subito dei lavori di trasformazione che di fatto hanno comportato un mutamento della loro originaria destinazione d'uso da cantine a locali abitabili. (cfr. allegati: Elaborato grafico: Stato di fatto; Documentazione fotografica)

Tale intervento edilizio risulta essere stato eseguito in assenza di titoli abilitativi per cui è da ritenersi abusivo.

A mio avviso, il mutamento di destinazione d'uso realizzato attraverso l'esecuzione di lavori, anche di modesta entità, configura l'ipotesi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. d) D.P.R. n.380/2001, atteso che comporta la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Esso è inquadrabile nella categoria delle cosiddette "varianti essenziali", caratterizzate da "incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32, D.P.R. n. 380 del 2001", per cui soggetto al rilascio del titolo abilitativo costituito dal permesso di costruire. L'attività edilizia eseguita, estrinsecatasi in una trasformazione radicale di un locale adibito a garage-cantina in un locale ad uso abitativo con correlata incidenza sul carico urbanistico, integra l'ipotesi contravvenzionale per la mancanza ab origine del titolo abilitativo.

Inoltre, gli ambienti del piano seminterrato dell'edificio hanno altezze interne (circa 2,30 m) inferiori ai valori minimi stabiliti nel D.M. 5 Luglio 1975 per i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975) che così recita: "Art. 1 – L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montanti al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55".

Pertanto, sotto questo aspetto, è preclusa la possibilità di sanare il cambio di destinazione d'uso – realizzato con opere interne - e quindi occorre che detti locali ritornino alla loro originaria destinazione (cantina-garage).

Infine, le altre difformità rilevate rispetto al progetto autorizzato consistono sostanzialmente in:

- sul fronte della facciata principale (lato ingresso – Nord -) non risultano i balconi del soggiorno e delle due camere;

- sulla facciata laterale (lato ingresso attuale al piano sottostrada – Ovest-) sono presenti due balconi per le due camere ivi insistenti, mentre nel progetto autorizzato era previsto un solo balcone per la camera d'angolo lato Ovest-Sud;
- le portafinestra del soggiorno e delle due camere da letto della facciata principale (lato Nord) sono state modificate nel senso che quella del soggiorno e della camera più piccola sono state trasformate in finestra mentre il vano della portafinestra dell'altra camera è stato chiuso ed è stata realizzata l'apertura della portafinestra sulla facciata Est per l'accesso al balcone;
- sulla facciata principale (lato Nord) al posto dell'apertura della porta del garage è presente una finestra;
- sulla facciata Ovest, nella parete del locale garage è stata realizzata l'apertura per l'inserimento di un'ulteriore finestra e le tre originariamente previste sono state modificate (dimensioni e posizione)
- sul lato Sud del fabbricato, il locale sgombero (attualmente locale tecnico) risulta a filo con la facciata e non arretrato come inizialmente previsto in quanto in corrispondenza della sagoma del basamento-balcone è stata prolungata la parete perimetrale fino al solaio sovrastante;
- nel piano seminterrato non è presente la scala interna che sbocca direttamente nella cucina del piano rialzato. Il setto murario divisorio fra questi due ambienti, al momento del sopralluogo risulta continuo e privo di apertura.
- al piano seminterrato, le aperture nei maschi murari interni sono diverse, sia per dimensione che per posizione, da quelle originariamente previste;
- al piano rialzato, l'apertura nel setto murario divisorio fra il soggiorno e la sala da pranzo è più ampia rispetto a quella originariamente prevista;
- la copertura a tetto del corpo centrale (in corrispondenza dell'ingresso e della cucina) risulta diversa rispetto alla previsione progettuale.
- sull'area esterna adibita a corte è presente un manufatto in lamiera prefabbricata, di modeste dimensioni, avente carattere di struttura provvisoria e un forno in muratura.

Gli interventi edilizi realizzati, necessitavano di permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; in mancanza, devono intendersi abusivi.

A mio avviso, trattandosi sostanzialmente di modifiche interne e dei prospetti, ricorrerebbero i presupposti per presentare la domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni per sanare i lavori eseguiti (ad eccezione del cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato da garage a residenza per il quale occorre ripristinare l'originaria destinazione), salvo diversa determinazione da parte del competente Ufficio.

A fronte degli interventi eseguiti in difformità e/o in assenza delle autorizzazioni edilizie, infatti, il legislatore ha posto delle condizioni che consentono di sanare questi abusi. Questo presupposto è espresso, per l'appunto, nell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che permette, al responsabile dell'abuso, di ottenere il permesso in sanatoria (indicazioni comma 1), subordinando il pagamento di una somma a titolo di oblazione (comma 2), ed a seguito di pronuncia del competente ufficio comunale o del responsabile nei modi previsti dal comma 3.

L'intervento in questione, per essere accolto, deve comunque essere conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al periodo della presentazione della richiesta (comma 1).

Occorre precisare, inoltre che gli interventi edilizi eseguiti hanno interessato la struttura muraria portante dell'edificio; quindi, per la conformità edilizia dell'opera, poiché l'edificio ricade su un'area soggetta al vincolo

sismico, si dovrà ottenere il preventivo parere positivo antisismico da parte del Competente Organo Regionale - Area Genio Civile di Cassino.

La sanzione pecuniaria applicabile, a mio avviso, è quella prevista dall'art.19 della L.R. del Lazio n.15/2008 il cui importo varia da un minimo di €. 1.500,00 (millecinquecento/00 euro) ad un massimo di 15 mila euro (quindicimila/00 euro), in relazione alla gravità dell'abuso.

In caso di esito positivo dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia, a titolo di oblazione si dovrà pagare l'importo previsto all'art. 22 comma 2 lett.c. della stessa L.R. 15/2008, variabile da un minimo di €. 1.000,00 (mille/00 euro) ad un massimo di 10 mila euro (diecimila/00 euro) in relazione alla gravità dell'abuso.

Tenuto conto della tipologia degli abusi e del tenore degli interventi oggetto di domanda di accertamento di conformità in sanatoria, in caso di esito positivo della domanda di sanatoria, ritengo che ricorrano i presupposti per l'applicazione degli importi minimi, salvo diversa determinazione da parte degli Uffici competenti.

Quindi, riepilogando, nell'ipotesi sopra indicata e in caso di esito positivo dell'accertamento di conformità in sanatoria, il presumibile costo finale risulterebbe pari a €2.500,00 (€ 1.500,00 + € 1.000,00), al cui importo dovranno sommarsi le spese tecniche.

L'importo stimato delle spese tecniche risulta di circa:

#### Stima spese tecniche per domanda di sanatoria

- |                                      |    |                 |
|--------------------------------------|----|-----------------|
| - Pratica accertamento di conformità | €. | 1.600,00        |
| - Pratica autorizzazione sismica     | €. | <u>3.500,00</u> |
| Sommano                              | €. | 5.100,00        |

per un importo finale stimato pari ad € 7.600,00 (€ 2.500,00 + € 5.100,00) oltre ad eventuali spese, diritti ed oneri richiesti dagli Uffici competenti.

#### Certificazione energetica

In data 29/12/2016 ho provveduto a redigere l'Attestato di prestazione Energetica dell'edificio da cui risulta: classe energetica D. Il documento è stato trasmesso in pari data con PEC all'Ufficio Regionale di Competenza (cfr. allegato: A.P.E.)

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termoidraulico e del gas Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Nel caso in cui il certificato di conformità non sia reperibile, è possibile sostituirlo con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DiRi" (Dichiarazione di Rispondenza) solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercitano da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi utili a verificare la rispondenza dell'impianto alla normativa.

Per quanto è stato possibile accertare, risulta che l'impianto sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore del predetto decreto, per cui, in questo caso, per la sua regolarità risulta sufficiente il rilascio del Documento DiRi.

#### Stima dei costi per il rilascio del documento "diri" per gli impianti

I costi stimati per la revisione ed il rilascio del documento a norma di legge possono variare da circa (a corpo):

- un minimo di circa € 450,00 (senza opere)
- un massimo di € 4.800, 00 (con opere).

### Certificato di agibilità

Non esiste il certificato di agibilità per l'edificio residenziale.

Con il decreto SCIA 2 il certificato di agibilità rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità certificata direttamente dal tecnico. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante segnalazione certificata.

La segnalazione certificata di agibilità per la residenza privata unifamiliare è corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni necessarie
- certificato di collaudo statico
- dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori
- estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi

Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Quindi, se la domanda di accertamento di conformità avrà esito positivo, il Comune rilascerà il permesso di costruire in sanatoria e successivamente potrà essere redatto il documento di "Segnalazione certificata di agibilità".

### Stima spese tecniche

- Pratica "Segnalazione certificata di agibilità" €. 500,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

---

I beni possono essere venduti in un unico lotto.

- Lotto N° 1 – Il lotto è formato dal villino residenziale ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino, n.189 con terreni siti in Isola del Liri località Capitino e precisamente:
  - Immobile residenziale indipendente su sue livelli (seminterrato e piano terra rialzato), ubicato in zona periferica rispetto al centro cittadino, con corte di circa 856 mq direttamente prospiciente su via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 677, Categoria A2, Classe 4 Cons. 11,5 Sup. Cat. 313 mq Rendita € 902,77

- Terreno identificato al catasto al fg. 22 part. 128 ricadente in zona “E1 Espansione del Centro Abitato” del vigente PRG comunale
- Terreno identificato al catasto al fg. 22 part. 251 ricadente in zona “A1 Agricoltura” del vigente PRG comunale

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in comunione legale con Sperduti Valentina.

Considerato tutti gli aspetti riguardanti l’ubicazione, la consistenza, l’età, lo stato di conservazione e di manutenzione, la qualità e la posizione degli immobili, la regolarità urbanistica-edilizia del fabbricato, ho proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo. Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Pertanto, a seguito delle indagini conoscitive svolte presso gli operatori del territorio, i tecnici locali e gli ulteriori approfondimenti tecnico-economici sui dati riportati dall’Agenzia del Territorio di Frosinone – Osservatorio dei valori immobiliari-, considerati tutti gli aspetti dei beni oggetto di valutazione, con riferimento all’unità di superficie commerciale per i fabbricati e superficie catastale per i terreni, ho stimato il valore immobiliare di mercato per unità di superficie commerciale in

- Bene 1 Fabbricato fg. 22 part. 677: € 850,00/mq al lordo delle detrazioni.
- Bene 2 Terreno fg. 22 part. 251: € 3,50/mq.
- Bene 3 Terreno fg. 22 part. 128: € 15,00/mq.

#### LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale e/o catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota del fallito	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 677	316,53 mq	850,00 €/mq	€ 269.050,50	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 134.525,25
Bene N° 2 – Terreno in Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 251	1040 mq	3,50 €/mq	€ 3.640,00	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 1.820,00
Bene N° 1 – Terreno in Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 128	305 mq	30,00 €/mq	€ 9.150,00	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 4.575,00
Totale complessivo lotto 1:					€ 281.840,50
Totale quota lotto 1:					€ 140.920,25

Valore di stima del lotto 1 : € 281.840,50 (regime comunione legale)

Valore di stima della quota (50% indivisa): € 140.920,25 (regime comunione legale)

Per le non conformità rilevate sul fabbricato residenziale considero un deprezzamento del suo valore, stimabile, a corpo, nella misura del 10%, per cui il valore finale di stima

Deprezzamento immobile residenziale: 10,00 %:

Valore finale di stima:

#### LOTTO 1

Identificativo corpo	Valore stimato	Deprezzamento	Valore finale	Quota del fallito	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 677	€ 269.050,50	10%	€ 242.145,45	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 121.072,72
Bene N° 2 – Terreno in Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 251	€ 3.640,00	---	€ 3.640,00	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 1.820,00
Bene N° 1 – Terreno in Isola del Liri (FR) – fg.22 part. 128	€ 9.150,00	---	€ 9.150,00	50% indivisa (comunione legale con il coniuge)	€ 4.575,00
Totale complessivo lotto 1:					€ 254.935,45
Totale quota lotto 1:					€ 127.467,72

Valore finale di stima del lotto 1 : € 254.935,45 (regime comunione legale)

Valore finale di stima della quota (50% indivisa) : € 127.467,72 (regime comunione legale)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva da segnalare

## LOTTO IN VENDITA

Il lotto n.1 è costituito dai seguenti beni:

- A. Villino residenziale indipendente su sue livelli (seminterrato e piano terra rialzato), ubicato in Via Capitino n. 189, in zona periferica rispetto al centro cittadino, con corte di circa 856 mq direttamente prospiciente su via pubblica, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 22, Part. 677, Categoria A2, Classe 4 Cons. 11,5 Sup. Cat. 313 mq Rendita € 902,77. L'immobile confina catastalmente da un lato con part.675 (intestatari --- Omissis --- +1, da un lato con part.676 (intestatari --- Omissis --- +1), da un lato part.129 (intestatari --- Omissis --- +1), part. 540 (intestatario Sperduti Alfonso), part .846 (intestatari --- Omissis --- +2). Per esso furono rilasciate l'autorizzazione da parte del G.C. di Frosinone n. 1868 del 04/02/1971 e l'autorizzazione a costruire del Comune di Isola del Liri n.159 del 16/02/1971. Lo stato di fatto rilevato risulta difforme rispetto al progetto autorizzato. Al Comune non risultano presentate domande di condono edilizio. Per le difformità riscontrate è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i.. L'immobile ricade in zona "E1 Espansione del Centro Abitato" del vigente PRG comunale. Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti. In base all'Attestato di Prestazione Energetica l'immobile risulta in classe D.
- B. Terreno in località Capitino nel comune di Isola del Liri, identificato in Catasto al fg. 22 part. 251, qualità seminativo, superficie catastale pari ad are 10 e ca 40, ricadente in zona "A1 Agricoltura" del vigente PRG comunale confinante catastalmente da un lato con part.675 (intestatari --- Omissis --- +1), da un lato con part.676 (intestatari --- Omissis --- +1) e part. 128 (Intestatario --- Omissis ---), da un lato con part.2149 e part. 2150 (intestatario --- Omissis ---), da un lato con part.949 e part. 950 (intestatario Congregazione della Concessione di Arpino)

- C. Terreno in località Capitino nel comune di Isola del Liri, identificato in Catasto al fg. 22 part. 128, qualità seminativo arborato, superficie catastale pari a are 03 e ca 05, ricadente in zona "E1 Espansione del Centro Abitato" del vigente PRG comunale, confinante catastalmente da un lato part.251 (intestatarario --- Omissis ---), da un lato part.676 (intestatarari --- Omissis --- +1), part. 128 (intestatarario --- Omissis ---), da un lato part. 449 (intestatarario --- Omissis ---), part. 2003 (intestatarari --- Omissis --- +2), da un lato part.2150 (intestatarario --- Omissis ---)

Valore finale di stima del lotto 1 : € 254.935,45 (regime comunione legale)

Valore finale di stima della quota (50% indivisa) : € 127.467,72 (regime comunione legale)

Assolto il mandato, io sottoscritto Geom. D'Albenzio Domenico, in qualità di Perito ex art. 87 II° co. L.F., assevero la presente relazione di perizia che deposito presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitomi e resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Sora, li 31/12/2016

Il Perito incaricato  
Geom. D'Albenzio Domenico



#### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Atto di compravendita
- 2) Visure catastali
- 3) Ispezione ipocatastale ventennale
- 4) Mappa catastale
- 5) Planimetria catastale
- 6) Docfa
- 7) Verbale di accesso agli atti del Comune di Isola del Liri
- 8) Progetto autorizzato e relative autorizzazioni (Comune di Isola del Liri e G.C. di Frosinone)
- 9) Elaborato grafico redatto dal perito incaricato: Stato di fatto
- 10) Nota dell'Agenzia delle Entrate sede di Sora
- 11) Estratto di matrimonio del comune di Isola del Liri
- 12) Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta di consegna
- 13) Verbale di sopralluogo
- 14) Documentazione fotografica

Il Perito incaricato  
Geom. D'Albenzio Domenico

