

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Proia Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Codice fiscale
Partita IVA:

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9



All'udienza del 09/03/2024, il sottoscritto Ing. Proia Alessia, con studio in Viale XXIX Maggio, 48 - 03035 - Fontana Liri (FR), email alessiarita85@gmail.com, PEC alessia.proia@ingpec.eu, Tel. 388 9244754, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino, interno 4, piano s1-1 (Coord. Geografiche: 41.67564608370426, 13.572317787085188)

DESCRIZIONE

Appartamento in maggior fabbricato al piano primo con cantina pertinenziale al piano seminterrato, sito in centro urbano del comune di Isola del Liri.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino, interno 4, piano s1-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è carente dello stralcio planimetrico catastale che viene richiesto e allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxx (Proprietà 1/1)

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

xxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene confina a nord con il mappale 450 e 679, ad est con il 473; a sud con il 477; ad ovest con via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	126,40 mq	1	126,40 mq	3,00 m	1
Cantina	16,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,80 m	s1
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 ad oggi	xxxxxxxx, eseguita, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 472, Sub. 4 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 6,5 vani Rendita € 654,61 Piano 4

Per maggiori dettagli vedasi visura storica catastale allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	472	4		A2	3	6,5 vani	135mq mq	654,61 €	4	

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si trova in sufficienti condizioni manutentive ad eccezione di un problema di ponte termico/infiltrazioni zona colonna di scarico del bagno all'intersezione con il soffitto e pareti circostanti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono una ampia corte esterna di accesso alla scala condominiale dalla via pubblica, uno spazio di manovra al piano seminterrato ed un piccolo locale sempre al seminterrato un tempo centrale termica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in questione è parte di maggior fabbricato in cemento armato con rivestimento esterno in cortina di mattoncini. L'edificio è dotato di corte comune da cui si accede alla scala condominiale a doppia rampa. L'appartamento è formato da cucina, due servizi igienici, tre camere ed un soggiorno, oltre ad un ampio balcone che si sviluppa su due lati.

Le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti intonacate e verniciate a tempera, il portone di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetri singoli e tapparelle avvolgibili in plastica.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e termico con caldaia murale e radiatori alle pareti in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, in base a quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, è occupato dall'esecutato sig.ra



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1983 al 18/04/2024	xxxxx, esecutata	Donazione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Labate in Sora	25/08/1983	18457	4908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/09/1983	13505	12127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	13/09/1983	2335			

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.

Gli usufruttuari donanti son deceduti: xxxxxxxxxxxxxxxx 07/11/1983; xxxxxxxxxxxxxxxx il 04/12/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 22/11/2007
Reg. gen. 31737 - Reg. part. 8116
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca Popolare del Cassinate
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 150.000,00
Rogaute: Notar Labate in Sora
Note: Attualmente l'esecutata ha la piena proprietà

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 art.77 dpr 602/73
Iscritto a Frosinone il 13/01/2015
Reg. gen. 471 - Reg. part. 60
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 373.229,04
A favore di Equitalia sud spa
Contro xxxxxxxxxxxx
- Capitale: € 186.614,52
Data: 12/01/2015
Note: Attualmente l'esecutata ha la piena proprietà
- **Ipoteca conc.amm.risc** derivante da 420 ruolo e avviso addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 19/04/2018
Reg. gen. 6715 - Reg. part. 889
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 61.584,14
A favore di Agenzia delle Entrate e riscossione
Contro xxxxxxxx
Capitale: € 30.792,07
Data: 23/05/2018
N° repertorio: 4918
N° raccolta: 4722
Note: Attualmente l'esecutata ha la piena proprietà
- **Ipoteca con.amm.risc** derivante da 420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 24/05/2022
Reg. gen. 9453 - Reg. part. 1010
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 45.763,80
A favore di Agenzia delle Entrate e riscossione
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 22.881,90
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 23/05/2022
N° repertorio: 4918
N° raccolta: 4722
Note: Attualmente l'esecutata la piena proprietà
- **Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 420 Avviso accertamento e di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 30/08/2023
Reg. gen. 16967 - Reg. part. 1243
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 198.136,82
A favore di Agenzia delle Entrate e riscossione
Contro xxxxxxxxxxxx
Capitale: € 99.068,41
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 29/08/2023
N° repertorio: 5332
N° raccolta: 4723
Note: Attualmente l'esecutata ha la piena proprietà

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 25/09/2023

Reg. gen. 18096 - Reg. part. 13702

Quota: 1/1

A favore di POP NPLS 2018 srl

Contro xxxxxxx

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito in zona "2RU Ristrutturazione urbanistica" di PRG approvato con deliberazione di Giunta Regionale nr.4174 del 24/09/1976, zone individuare "B" ai sensi del dm 144 del 1968.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

In base alla richiesta di accesso agli atti, il Comune ha risposto che:

"sulla base di dette informazioni si è proceduto ad effettuare una ricerca negli archivi e nei registri edilizi del Comune di Isola del Liri e, per quanto è stato possibile accertare, si è riscontrato quante segue:

1) In data 30/08/1968 con prot. 4496/130 il Comune di Isola del Liri ha rilasciato una licenza edilizia ai Sigg.ri xxxxxxxxxx, per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare in Via Capitino, giusta domanda prot. 4496 del 27/05/1968, a seguito del parere favorevole espresso dall'allora Commissione Edilizia Comunale;

2) In data 13/10/1971 con prot. 5104/176 è stata rilasciata una licenza edilizia per la variante in corso d'opera al progetto di cui alla licenza edilizia citata al punto 1), previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale;

3) In data 25/11/1971 con prot. 9515 è pervenuta un'ulteriore istanza di variante in corso d'opera che, però, non si riscontrano estremi di rilascio di licenza edilizia o altro titolo abilitativo;

Che, purtroppo, per prelievi della documentazione negli anni 1971, non è possibile fornirne copia, in quanto i fascicoli non sono stati rimessi a posto" (nota rimessa in allegato alla presente relazione).

Pertanto allo stato attuale per il fabbricato in esame non risulta possibile effettuare riscontri su quanto approvato con i suddetti titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, per la palazzina formata da n°5 appartamenti, non è stato costituito condominio.

Non risulterebbero spese pendenti a carico dell'esecutata, come da sua dichiarazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - Via Capitino, interno 4, piano s1-1
 Appartamento in maggior fabbricato al piano primo con cantina pertinenziale al piano seminterrato, sito in centro urbano del comune di Isola del Liri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 472, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 121.500,00
 Nella stima del prezzo unitario si è tenuto conto di tutti i parametri relativi allo stato d'uso ed alle caratteristiche estrinseche e eventuali carenze intrinseche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Isola del Liri (FR) - Via Capitino, interno 4, piano s1-1	135,00 mq	900,00 €/mq	€ 121.500,00	100,00%	€ 121.500,00
				Valore di stima:	€ 121.500,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 121.500,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 121.500,00

Nella stima del prezzo unitario si è tenuto conto di tutti i parametri relativi allo stato d'uso ed alle caratteristiche estrinseche e eventuali carenze intrinseche.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Fontana Liri, li 18/06/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Proia Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Planimetrie catastali - Visura catastale storica, stralcio di mappa e planimetria catastale
- ✓ Atto di provenienza - Atto di donazione immobile pignorato
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti: risposta Comune di Isola del Liri
- ✓ Altri allegati - Visura aggiornata presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
10 di 10

