

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisani Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2015 del R.G.E.

promossa da

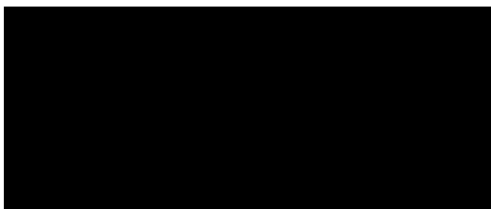
Unicredit Banca SpA

Codice fiscale: 12931320159

via del Corso, 374

00186 - Roma (RM)

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2015 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 30/11/2015, il sottoscritto Geom. Pisani Ciro, con studio in Via Selva n. 17 - 03036 - Isola del Liri (FR), email pisaniciro@libero.it, PEC ciro.pisani@geopec.it, Tel. 0776 807 275, Fax 0776 807 275, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato per abitazione di antica costruzione composto da due vani a piano terra e da due vani e bagno al piano primo sovrastante serviti da un corpo scala centrale. Posto nel cuore del centro storico denominato frazione Castello si affaccia sulla piazzetta antistante la chiesa di S. Maria Assunta. La zona è dotata di parcheggi ricavati lungo la via pubblica e negli spazi vuoti del borgo. Il borgo è dotato di tutte le utenze pubbliche ma non è dotato di servizi pubblici (negozi, farmacia, ecc.) per i quali bisogna raggiungere il centro del paese di Alvito posto a circa 3 Km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/07/2019.

Custode delle chiavi: Avv. Tari Francesco

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare catastale non corrisponde al titolare reale. Catastalmente l'immobile risulta intestato alla [REDACTED] a seguito, probabilmente, di errore nelle trascrizioni degli atti di rettifica per not. [REDACTED] La proprietà, infatti, è stata acquistata da [REDACTED] attuale esecutato, dalla [REDACTED] con atto per not. [REDACTED] La [REDACTED] aveva acquistato l'immobile poi rivenduto con atto not. [REDACTED]

CONFINI

confini con Via Porta Coeli, Piazza della Chiesa di S. Maria Assunta, Via Vittorio Lanza, salvo migliori indicazioni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	67,50 mq	1,00	67,50 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	44,00 mq	67,50 mq	1,00	67,50 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	136		2	A4	3	5	135 mq	49,06 €	T-1	
--	----	-----	--	---	----	---	---	--------	---------	-----	--

Corrispondenza catastale



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

Si da atto che il titolare catastale non corrisponde al titolare reale. Catastalmente l'immobile risulta intestato alla [redacted] a seguito, probabilmente, di errore nelle trascrizioni degli atti di rettifica per not. [redacted]. La proprietà, infatti, è stata acquistata da [redacted] attuale esecutato, dalla [redacted] con atto per not. [redacted]. La [redacted] aveva acquistato l'immobile poi rivenduto con atto not. [redacted]. E' necessario, pertanto, presentare delle volture di rettifica della intestazione catastale a seguito degli atti di rettifica per not. [redacted].

PATTI

L'immobile risulta essere inutilizzato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in stato di abbandono, versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non si segnalano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione e conservazione è composto da due vani a piano terra e da due vani con bagno al piano primo serviti da un corpo scala centrale.

Le caratteristiche di finitura di questo immobile vedono:
- le strutture verticali costituite da muratura di pietrame;
- solai del tipo a vela in muratura;



- copertura del tipo a padiglione con struttura in legno rivestita da manto di coppi e controcoppi in cattive condizioni;
 - pareti interne con intonaco in arenaria aggredite dall'umidità in più punti;
 - pavimentazione interna in marmettoni;
 - infissi esterni in legno in pessime condizioni;
 - infissi interni in legno in cattive condizioni;
 - impianti elettrico ed idrico del tutto obsoleti. Gli altri impianti sono assenti.
- Nel complesso il fabbricato versa in uno stato di degrado generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1991 al 12/07/2002		Compravendite			
		Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2002 al 02/02/2004		compravendite			
		Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/02/2004 al 13/09/2019	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 06/02/2004
Quota: 1/1
Importo: € 184.800,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.400,00
Percentuale interessi: 3,15 %
Data: 02/02/2004
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Frosinone il 25/11/2008
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.470,00

Data: 12/11/1996

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 10/02/2010

Quota: 1/1

Importo: € 55.759,10

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.879,55

Data: 25/01/2010

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2015

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/06/2018

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

Si da atto che le prime quattro formalità sopra riportate gravano erroneamente sulla particella Fg. 23 n. 132 Sub. 2 anzichè sulla particella Fg. 23 n. 136 del Comune di Alvito (FR).

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato ricadente nel vincolo del centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di fabbricato già rilevato catastalmente in data 31.01.1940

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di immobile che costituisce unica abitazione non divisibile è stato costituito un unico lotto. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base: della ubicazione; dal fatto che ricade all'interno di un centro storico distante circa 3 Km dai servizi di prima necessità; delle caratteristiche di conservazione e manutenzione pressoché scadenti; dal fatto che necessità di un radicale intervento di ristrutturazione generale. Tutti questi elementi insieme 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** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1
Trattasi di fabbricato per abitazione di antica costruzione composto da due vani a piano terra e da due vani e bagno al piano primo sovrastante serviti da un corpo scala centrale. Posto nel cuore del centro storico denominato frazione Castello si affaccia sulla piazzetta antistante la

chiesa di S. Maria Assunta. La zona è dotata di parcheggi ricavati lungo la via pubblica e negli spazi vuoti del borgo. Il borgo è dotato di tutte le utenze pubbliche ma non è dotato di servizi pubblici (negozi, farmacia, ecc.) per i quali bisogna raggiungere il centro del paese di Alvito posto a circa 3 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

La stima è basata sulla individuazione del più probabile valore di mercato che il bene in esame può avere in una libera contrattazione tra soggetto venditore e soggetto acquirente. Il criterio adottato tiene conto del cosiddetto metodo "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e quelle dell'immobile in esame. Il valore dei beni noti sono stati ricercati presso le agenzie immobiliari che operano nella zona considerato che diverse sono le proposte di vendita di immobili presenti in questo piccolo borgo. Il procedimento impiegato in questa valutazione è il c.d. "procedimento sintetico" che consente di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il "più probabile valore di mercato" per metro quadrato dell'immobile da stimare. La valutazione fatta, ovviamente, tiene conto dello stato complessivo di degrado in cui versa l'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1	135,00 mq	260,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

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 18/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisani Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - A estratto della mappa di impianto (Aggiornamento al 18/09/2019)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - A1_estratto di mappa (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - B_ortofoto (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - C_PLN catastale (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C1_Planimetria immobile (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - D_Visura storica Fg. 23 n. 136 (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - E_Foto 1-2 esterni (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - E1_Foto 3-4 esterni (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - F_Foto 5-6 interni (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - F1_Foto 7-8 interni (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - F2_Foto 9-10 interni (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - G_Copia titolo di proprietà (Aggiornamento al 18/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H_Elenco formalità Fg. 23 n. 136 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - H1_ [REDACTED] (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H2_ [REDACTED] (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H3_ [REDACTED] (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H4_Elenco formalità Fg. 23 n. 132 Sub. 2 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - H5_ [REDACTED] Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H6_ [REDACTED] (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H7_ [REDACTED] Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H8_ [REDACTED] (Aggiornamento al 12/09/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1
Trattasi di fabbricato per abitazione di antica costruzione composto da due vani a piano terra e da due vani e bagno al piano primo sovrastante serviti da un corpo scala centrale. Posto nel cuore del centro storico denominato frazione Castello si affaccia sulla piazzetta antistante la chiesa di S. Maria Assunta. La zona è dotata di parcheggi ricavati lungo la via pubblica e negli spazi vuoti del borgo. Il borgo è dotato di tutte le utenze pubbliche ma non è dotato di servizi pubblici (negozi, farmacia, ecc.) per i quali bisogna raggiungere il centro del paese di Alvito posto a circa 3 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Fabbricato ricadente nel vincolo del centro storico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alvito (FR) - Via Porta Coeli n. 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 136, Zc. 2, Categoria A/4	Superficie	135,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in stato di abbandono, versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato per abitazione di antica costruzione composto da due vani a piano terra e da due vani e bagno al piano primo sovrastante serviti da un corpo scala centrale. Posto nel cuore del centro storico denominato frazione Castello si affaccia sulla piazzetta antistante la chiesa di S. Maria Assunta. La zona è dotata di parcheggi ricavati lungo la via pubblica e negli spazi vuoti del borgo. Il borgo è dotato di tutte le utenze pubbliche ma non è dotato di servizi pubblici (negozi, farmacia, ecc.) per i quali bisogna raggiungere il centro del paese di Alvito posto a circa 3 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

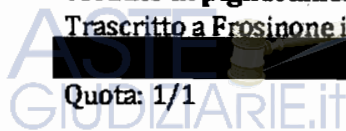


- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 06/02/2004
[REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 184.800,00
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.400,00
Percentuale interessi: 3,15 %
[REDACTED]
Data: 02/02/2004
[REDACTED]
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Frosinone il 25/11/2008
[REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.470,00
[REDACTED]
Data: 12/11/2008
[REDACTED]
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 10/02/2010
[REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 55.759,10
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.879,55
[REDACTED]
Data: 25/01/2010
[REDACTED]



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2015
[REDACTED]
Quota: 1/1



[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 22/06/2018

[REDACTED]
Quota: 1/1

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it