

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Golluccio Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2012 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Roma

contro

Codice fiscale:

Via Ugento, 31

00171 - Roma (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2012 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.635,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 14/01/2013, il sottoscritto Geom. Golluccio Giacomo, con studio in Via Sferracavalli Condominio Le Caravelle - 03043 - Cassino (FR), email geom.giacomogolluccio@gmail.com, PEC giacomo.golluccio@geopec.it, Tel. 0776 312 411, Fax 0776 312 411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2013 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 Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in zona periferica del Comune di Pescosolido alla via Piana. Detto immobile non è raggiungibile direttamente con autovetture. Detto immobile si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, con scala esterna. Esso si presenta in fase di ristrutturazione:

- piano primo, sono presenti gli impianti elettrico e idrico e gli infissi, sono assenti i pavimenti e le tinteggiature e i servizi igienici;
- piano secondo, sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, le tinteggiature, tutti gli impianti e i servizi igienici;
- piano terra, mancano le finiture e gli impianti.

Costituito da: un piccolo vano sottoscale al piano terra, da scala di accesso esterna che porta ai piani primo e secondo; al primo piano vi è la cucina ed una stanza; al secondo piano n. 2 stanze. Come già innanzi riportato il tutto in fase di ristrutturazione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1-2

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:

•



CONFINI

Confini: distacco su via Piana, proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito-sottoscala	2,04 mq	3,04 mq	0,20	0,61 mq	0,00 m	T
Abitazione	28,43 mq	40,95 mq	1,00	40,95 mq	2,45 m	1
Abitazione	29,76 mq	40,75 mq	1,00	40,75 mq	2,35 m	2
Balcone	3,85 mq	3,85 mq	0,25	0,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/03/2008	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 787, Sub. 3 Categoria A5 Cl.9, Cons. 4 vani Rendita € 148,74 Piano 1-2
Dal 10/03/2008 al 27/09/2018	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 787, Sub. 3 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4,5 vani



	proprietà.	Rendita € 185,92 Piano T-1-2
Dal 27/09/2018 al 28/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 787, Sub. 3 Categoria F4 Piano T12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	787	3		F4					T-1-2	

Corrispondenza catastale

Dai sopralluoghi effettuati si evince che non vi è corrispondenza tra quanto rilevato in loco e quanto accatastato e riportato nella planimetria catastale. Pertanto il sottoscritto ha proceduto ad un aggiornamento della stessa planimetria catastale. Infatti allo stato attuale il cespite è in stato di ristrutturazione e la stessa non è ancora stata terminata, pertanto si è reso necessario presentare DOCFA in variazione prot. FR0110934 approvato il 28/09/2018(vedasi DOCFA allegato).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, dai sopralluoghi effettuati, risulta in fase di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite oggetto di pignoramento risulta realizzato in muratura con copertura a tetto e con scala esterna di collegamento tra i piani. l'intera porzione di immobile oggetto di esecuzione risulta essere in corso di ristrutturazione e precisamente:

- piano primo, sono presenti gli impianti elettrico e idrico e gli infissi, sono assenti i pavimenti e le tinteggiature e i servizi igienici;
- piano secondo, sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, le tinteggiature, tutti gli impianti e i servizi igienici;
- piano terra, mancano le finiture e gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il fabbricato, allo stato attuale non è abitabile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1961 al 27/03/2008		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierino Parisella	18/10/1961	34879	3627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere	21/11/1961		31318
Dal 28/03/2008 al 29/11/2017		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sartorelli Rossella	28/03/2008	795	701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/04/2008	8271	5866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8272 - Reg. part. 1366



Quota: 1/1
Importo: € 181.200,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.800,00
Interessi: € 60.400,00
Rogante: Notaio Sartorelli Rossella
Data: 28/03/2008
N° repertorio: 796
N° raccolta: 702

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 21/02/2011

Reg. gen. 3351 - Reg. part. 2460

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 06/08/2012

Reg. gen. 15114 - Reg. part. 12275

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Che l'immobile sito in Via Piana del Comune di Pescosolido e distinto in catasto al foglio 16, particella 787 sub 3:

- 1) Non è gravato da diritti demaniali e non è gravato da diritti di uso civico;
- 2) L'area in cui ricade l'immobile è individuata nel PRG in Zona: A2 (CENTRO STORICO) Art. N. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Dagli atti del Comune NON risaltano rilasciati certificati di agibilità ai sensi del DPR 380/01 Art. n. 2;
- 4) L'area in cui è ubicato l'immobile è gravata dai seguenti ulteriori vincoli: a) Tp2(Attività Agrosilvo-Pastorale) Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione; b) Vi(Vincolo Idrogeologico Forestale) Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il tutto come da certificato che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso il Comune di Pescosolido non sono stati rinvenuti atti autorizzativi per il cespite oggetto di esecuzione.

Dall'atto di compravendita, per rogito del Notaio Rossella Sartorelli del 28/03/2008 rep. 795/701 e trascritto a Frosinone il 09/04/2008 reg. part. n. 5866, veniva dichiarato, dalla parte venditrice, che la costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione aveva avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967. Inoltre la parte venditrice dichiarava che non erano state realizzate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia. Come da sopralluoghi effettuati si è constatato che l'immobile è stato sottoposto a opere di ristrutturazioni, allo stato attuale non terminate, e che pertanto per regolarizzare le stesse bisogna presentare all'Ente preposto apposita CILA, previo il pagamento di €. 65,00 come diritti di segreteria ed €. 516,00 come sanzione.



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, banca dati dell'Agenzia delle Entrate(OMI), 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1-2

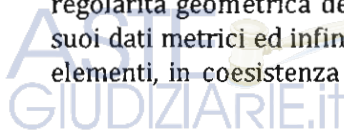
Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in zona periferica del Comune di Pescosolido alla via Piana. Detto immobile non è raggiungibile direttamente con autovetture. Detto immobile si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, con scala esterna. Esso si presenta in fase di ristrutturazione: - piano primo, sono presenti gli impianti elettrico e idrico e gli infissi, sono assenti i pavimenti e le tinteggiature e i servizi igienici; - piano secondo, sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, le tinteggiature, tutti gli impianti e i servizi igienici; - piano terra, mancano le finiture e gli impianti. Costituito da: un piccolo vano sottoscale al piano terra, da scala di accesso esterna che porta ai piani primo e secondo; al primo piano vi è la cucina ed una stanza; al secondo piano n. 2 stanze. Come già innanzi riportato il tutto in fase di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 787, Sub. 3, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 41.635,00

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, banca dati dell'Agenzia



delle Entrate(OMI), 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è di classe energetica "G".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1- 2	83,27 mq	500,00 €/mq	€ 41.635,00	100,00	€ 41.635,00
Valore di stima:					€ 41.635,00

Valore di stima: € 41.635,00

Valore finale di stima: € 41.635,00

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, banca dati dell'Agenzia delle Entrate(OMI), 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è di classe energetica "G".

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cassino, li 30/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Golluccio Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - visure catastali
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - certificazioni Comune di Pescosolido
- ✓ Altri allegati - planimetria redatta dal CTU
- ✓ Altri allegati - DOCFA prot. n. FR0110934
- ✓ Altri allegati - elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - APE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1-2

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in zona periferica del Comune di Pescosolido alla via Piana. Detto immobile non è raggiungibile direttamente con autovetture. Detto immobile si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, con scala esterna. Esso si presenta in fase di ristrutturazione: - piano primo, sono presenti gli impianti elettrico e idrico e gli infissi, sono assenti i pavimenti e le tinteggiature e i servizi igienici; - piano secondo, sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, le tinteggiature, tutti gli impianti e i servizi igienici; - piano terra, mancano le finiture e gli impianti. Costituito da: un piccolo vano sottoscale al piano terra, da scala di accesso esterna che porta ai piani primo e secondo; al primo piano vi è la cucina ed una stanza; al secondo piano n. 2 stanze. Come già innanzi riportato il tutto in fase di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 787, Sub. 3, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Che l'immobile sito in Via Piana del Comune di Pescosolido è distinto in catasto al foglio 16, particella 787 sub 3: 1) Non è gravato da diritti demaniali e non è gravato da diritti di uso civico; 2) L'area in cui ricade l'immobile è individuata nel PRG in Zona: A2 (CENTRO STORICO) Art. N. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione; 3) Dagli atti del Comune NON risultano rilasciati certificati di agibilità ai sensi del DPR 380/01 Art. n. 2; 4) L'area in cui è ubicato l'immobile è gravata dai seguenti ulteriori vincoli: a) Tp2 (Attività Agrosilvo-Pastorale) Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione; b) Vi (Vincolo Idrogeologico Forestale) Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il tutto come da certificato che si allega.

Prezzo base d'asta: € 41.635,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2012 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.635,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescosolido (FR) - via Piana, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 787, Sub. 3, Categoria F4	Superficie	83,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, dai sopralluoghi effettuati, risulta in fase di ristrutturazione.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in zona periferica del Comune di Pescosolido alla via Piana. Detto immobile non è raggiungibile direttamente con autovetture. Detto immobile si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo, con scala esterna. Esso si presenta in fase di ristrutturazione: - piano primo, sono presenti gli impianti elettrico e idrico e gli infissi, sono assenti i pavimenti e le tinteggiature e i servizi igienici; - piano secondo, sono assenti gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, le tinteggiature, tutti gli impianti e i servizi igienici; - piano terra, mancano le finiture e gli impianti. Costituito da: un piccolo vano sottoscale al piano terra, da scala di accesso esterna che porta ai piani primo e secondo; al primo piano vi è la cucina ed una stanza; al secondo piano n. 2 stanze. Come già innanzi riportato il tutto in fase di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8272 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
Importo: € 181.200,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.800,00
Interessi: € 60.400,00
Rogante: Notaio Sartorelli Rossella
Data: 28/03/2008
N° repertorio: 796
N° raccolta: 702

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/02/2011
Reg. gen. 3351 - Reg. part. 2460
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 06/08/2012
Reg. gen. 15114 - Reg. part. 12275
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

