
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.11.



Perizia dell'Esperto ex art 568 c.p.c. Ing. De Falco Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2021 del R.G.E.

contro



SOM MARIO



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	?
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 22/11/2022, il sottoscritto Ing. De Falco Eugenio, con studio in Via Gari, 19 - 03043 - Cassino (FR), email defalco.eugenio@libero.it, PEC eugenio.defalco@ingpec.eu, Tel. 328 68 54 997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il primo accesso utile è stato svolto il 27/04/2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**- Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via Capitano Federico Ciccodicola, piano T-2

DESCRIZIONE

Fabbricato in Arpino (Fr) (foto del fabbricato da n.1 a 5) avente al piano terra due vani di proprietà dell'esecutato (P.t. di via Capitano Federico Ciccodicola), al piano primo altra ditta, al piano secondo proprietà dell'esecutato, piano terzo altra ditta.

Il fabbricato in cui si trova la nostra unità immobiliare è in muratura mista a vista, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti interventi di riattazione come catene/tiranti, vi sono solo piccole parti di intonaco ammalorato.

Detto fabbricato si trova sul bivio formato da via Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia, e le due strade sono, almeno per il primo tratto, una in discesa e l'altra in salita, così che vi è una differenza di quota di circa un piano tra i due ingressi (fra quello di via Capitano Federico Ciccodicola -foto n.1- e quello del Vicolo Riccia -foto n.3); per accedere ai due vani al P.T., si procede da via Capitano Federico Ciccodicola, mentre per accedere ai piani superiori del fabbricato, si accede da Vicolo Riccia(non è possibile passare dal piano terra al secondo poiché la scala è murata al piano primo (foto n.11). La copertura è a tetto a doppia falda.

Unità immobiliare oggetto dell'esecuzione

L'immobile oggetto dell'esecuzione è in completo stato di abbandono e di degrado igienico e strutturale (particolarmente gli elementi strutturali in legno- Vedi Foto n° 8). In particolare sono presenti le masserizie abbandonate da anni e ormai prive di valore.

Il bene, sito in Arpino (Fr), è composto di due livelli e precisamente:

1) due camere a piano terra che confinano con via Capitano Federico Ciccodicola e sul lato opposto a detta via vi è la roccia (perché sotto il livello di vicolo Riccia) e si distinguono:

-entrando nel pianerottolo d'ingresso del vano scale si ha, una camera sulla destra di circa mq 15 (h=3.40m) con finestra sulla strada di circa m 0.41 x 0.71 e finestrola di m0.46 x 0.60m circa sul terzo lato prospettante verso l'intersezione delle due vie; detta camera presenta, al suo interno due pilastri come da foto e si estende in una "grotta" ricavata nella roccia (sotto Vicolo Riccia - foto n.6-7);

- altra camera a sinistra entrando, sempre dal pianerottolo d'ingresso di via Capitano Federico Ciccodicola, di circa mq 25 (h= 3.40m), con due finestre su detta strada, una di circa m 0.80 x 1.14 e l'altra di 0.93m x 1.24m circa (foto n. 8-9)

Il vano scale (foto n.10), al livello del Piano primo (foto n.11), risulta chiuso con una parete in muratura.

Per entrambe le camere vi è uno stato di degrado notevole, i solai, in legno sono molto fatiscenti, e gli ambienti sono pieni di masserizie degradate. Maggiore descrizione si ha con le foto.

2) al piano secondo (Rispetto alla via Capitano Federico Ciccodicola, ma piano primo rispetto a Vicolo Riccia), si ha:

- una camera a sinistra (foto n.14-15), entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa (rampa che parte dalla quota del Vicolo Riccia), di circa mq 18 (h=2,50m) con due finestre che prospettano sul bivio (lato prospettante verso l'intersezione delle due vie Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia) ed una, prossima alla porta, che prospetta su via Capitano F.Ciccodicola.

- sempre entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa citata, ma a destra (foto n.16), si accede in un piccolo ingresso (circa mq 2,00) con finestra (che prospetta su via Capitano Federico Ciccodicola), da detto ingresso si accede, continuando dritto in un cucinino (di circa mq 7,00 - foto n. 17) con due finestre ravvicinate, mentre a destra vi è il soggiorno (di circa mq 14,00- foto n.18) con finestra su vicolo Riccia e bagno (di circa mq 3,00- foto n.19) con piccola finestra che affaccia sempre su vicolo Riccia. Tutti i vani citati hanno un'altezza di circa 2,50m

-per quanto concerne il pianerottolo di arrivo della rampa citata, si precisa:

a) è presente negli atti del Comune di Arpino la pratica edilizia n 6934/2009 Prot. 13083/09 del 15 09 2009 a nome di Briganti Franca, di una D.I.A. per l'inserimento di un tramezzo e di due porte. Permane chiaramente che per accedere al piano superiore bisogna passare per il pianerottolo delle scale (foto n.13) (denominato Dis nella planimetria Catastale), come pure si constata che attualmente, il tramezzo oggetto della DIA risulta demolito (foto n.14)-Pertanto vi sono delle discrepanze che devono essere sanate/ripristinate, il cui onere è stato valutato nella stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**- Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via Capitano Federico Ciccodicola, piano T-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata prodotta con certificato notarile a firma della Dottssa Giulia Messina Vitrano
E' stato prodotto a parte l'atto notarile, con cui il bene è pervenuto all'esecutato.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Il fabbricato confina con: Via Capitano Federico Ciccodicola, particella 145 e vicolo Riccia.

I beni dell'esecutato al piano terra confina no con: Via Capitano Federico Ciccodicola, particella 145 e terrapieno sottostante vicolo Riccia.

I beni dell'esecutato al piano secondo confina no con: Via Capitano Federico Ciccodicola, particella 145 e vicolo Riccia.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionali	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,50 m	2
Cantina	40,00 mq	66,00 mq	0.2	13,20 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,20 mq		

Nella superficie netta e lorda del piano terra non è stata conteggiata la superficie della grotta, come non è stata conteggiata la superficie del disimpegno al piano secondo, coincidente con il pianerottolo della rampa, poichè di valore diverso.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/11/2008		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 155,71 Piano T-2
Dal 27/11/2008 al 19/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 155,71 Piano T-2
Dal 19/03/2009 al 18/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano T-2
Dal 18/05/2009 al 17/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5

		Cl.5, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano T-2
Dal 17/06/2009 al 20/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano T-2
Dal 20/01/2012Z al 16/05/2012		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano T-2
Dal 16/05/2012Z al 20/07/2013		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 144, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano T-2

Cronistoria Catastale

Dal certificato storico catastale risulta che:

- All'impia nto meccanografico , 30/06/1987, l'immobile era identificato al foglio SU, particella 144 sub 2, cat A/5, cl.2, di vani 4,5;
- In data 01/01/1992, con la variazione del quadro tariffario all'immobile, come sopra identificato, si assegna una rendita di lire 301.500, pari ad euro 155,71;
- In data 27/11/2008, con la variazione per Bonifica dell'identificativo catastale, prot n.FR0411617, l'immobile viene individuato al foglio 66, particella 144 sub 2, cat A/5, cl.2, vani 4,5, rendita euro 155,71;
- In data 19/03/2009, con la variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni, prot N.FR0094300, l'immobile viene identificato al fg. 66, particella 144 sub 2, cat A/4, cl.5, vani 4, rendita euro 150,81;
- In data 09/11/2015, con la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie, l'immobile viene individuato al fg. 66, particella 144 sub 2, cat A/4, cl.5, vani 4, superficie catastale totale mq. 107; escluse aree scoperte 107 mq., rendita euro 150,81; ULTIMA VARIAZIONE IN ATTI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	144	2		A4	5	4	107 mq	150,81€	T-2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

A parte piccole variazioni rispetto alla planimetria esistente, attualmente non vi è corrispondenza con quanto in catasto, poiché al livello del piano secondo (foto 14), non vi è il muro riportato in Catasto e nella D.I.A. n. 6934/2009 Prot. 13083/09 del 15 09 2009, che bisogna ripristinare insieme alle 2 porte. Pertanto non è il Catasto che deve essere variato, ma deve essere ripristinato quello che è stato demolito.

PRECISAZIONI

Per quanto concerne la proprietà, vi è una precisazione da fare relativamente al pianerottolo delle scale del piano secondo; infatti, nell'atto di acquisto è allegata la planimetria catastale, in cui è indicato il pianerottolo delle scale come "Dis." (disimpegno) e quindi appartenente al sub 2. Nel contempo, nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita (allegato b dell'atto), vi era un muro, ora demolito.

Attualmente infatti, la situazione è quella riportata nella foto 14 (il muro non esiste e la scala porta al piano superiore).

Naturalmente la scala portava prima, come adesso, al piano terzo.

STATO CON SERVATIVO

Lo stato conservativo è pessimo, vi sono i segni del tempo e delle incurie. La salubrità degli ambienti ai vari piani è insufficiente.

PARTI COMUNI

La scala comune che in origine permetteva l'accesso a tutti i livelli del fabbricato, attualmente non lo permette, poiché al livello del piano primo vi è un muro in blocchi che chiude il percorso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di antica realizzazione in pietra, composto da vari livelli e copertura a falde in legno e tegole. I solai del piano primo sono in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

:
:3



PROVENIENZE VENTENNALI



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza

Il bene risulta così pervenuto:

- a _____, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà, per compravendita a rogito notaio Francesca Giusto, di Roma, del 16/05/2012, repertorio n.15203/9375, registrato a Roma 4 il 17/05/2012, al n. 8519 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 17/05/2012, al n.9273 R.G. e n.7490 R.P., da _____, e _____;

- a _____ e _____, i diritti pari a 1/2 in piena proprietà, erano pervenuti in forza della successione legittima alla madre signora _____ - la cui dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 5 aprile 2012 al n.1240 vol.9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 14/02/2013, al n.3237 R.G. e n.2292 R.P.; risulta trascritta a Frosinone in data 17/05/2012, al n.9274 R.G. e al n.7491 R.P. l'accettazione di eredità in forza dell'atto a rogito notaio Francesca Giusto, di Roma, del 16/05/2012, repertorio n.15203/9375;

-a _____, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà e in regime di separazione dei beni, per compravendita a rogito notaio Francesca Giusto, di Roma, del 17/06/2009, repertorio n.11254/6415, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 06/07/2009, al n.16893 R.G. e n.12817 R.P., da _____;

-a _____, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà, in forza di compravendita per notaio Giusto Francesca, di Roma, del 18/05/2009, rep. 11123/6308, trascritto a Frosinone il 21/05/2009, al n.12748 R.G. e n. 9591 R.P., da _____;

-a _____, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà in forza della successione legittima al padre _____, apertasi ivi il 03/05/1981, la cui dichiarazione di successione è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sara in data 21/07/1981 al n.8 vol.200 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 23/07/1981, al n.10544 R.G. e al n.9237 R.P.; risulta trascritta a Frosinone in data 26/06/2013, al n.13012 R.G. e al n.9307 R.P. l'accettazione di eredità in forza dell'atto a rogito notaio Francesca Giusto, di Roma, del 18/05/2009, repertorio n.11123.

N.B. L'ultimo titolo utile a coprire il ventennio è la denuncia di Successione in morte di _____ a favore della figlia _____ (1981). In considerazione del fatto che sull'immobile in oggetto fu erogato un mutuo nel 2012, non si è proceduto alla verifica della provenienza a favore del predetto de cuius. Anche la certificazione notarile riporta la successione come provenienza ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal 01/06/1987, a tutto il 07/07/ 2022, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio antecedente al pignoramento gravanti sull'immobile in oggetto, e precisamente:
-Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 17/05/2012 n. 9275 R.G. e n. 753 R.P., derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario con atto a rogito notaio Giusto Francesca, di Roma, in data 16/05/2012, repertorio n. 4/9376, a favore della Banca Popolare Di Aprilia - Societa' Per Azioni, con sede in Aprilia, e contro _____, per una quota capitale di euro 80.000,00 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 160.000,00;

-Trascrizione del 13/01/2016 n. 302 R.G. e n. 271 R.P., del Verbale di Pignoramento Immobili degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Cassino del 30/12/2015, repertorio n.4264/2 015, a favore di Banca Popolare Dell' Emilia Romagna Societa' Cooperativa, con sede in Modena, e contro _____;

-Trascrizione del 03/08/2020 n. 9781 R.G. e n. 7367 R.P., del Verbale di Pignoramento Immobili dell'UNEP di Cassino del 29/06/2020, repertorio n.1015, a favore di AQUI SPV S.R.L., con sede in Conegliano, e contro _____;

-Trascrizione del 05/04/2022 n. 6008 R.G. e n. 4926 R.P., del Verbale di Pignoramento Immobili degli Uff. Giud. Trib. di Cassino del 10/01/2022, repertorio n.2832, a favore di AQUI SPV S.R.L., con sede in Conegliano, e contro _____;

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ante 67. Agli atti del Comune di Arpino, risulta soltanto una pratica edilizia n 6934/2009 Prot 13083/09 del 15 09 2009 a nome di _____, di una D.I.A. (denuncia inizio attivita), relativa all'inserimento di un tramezzo e due porte al piano secondo (centro storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è ante 67. Agli atti del Comune di Arpino, risulta soltanto una pratica edilizia n 6934/2009 Prot 13083/09 del 15 09 2009 a nome di _____, di una D.I.A. (denuncia inizio attivita), relativa all'inserimento di un tramezzo e due porte al piano secondo (centro storico). Il muro e le aperture dovranno essere ripristinate in base al titolo attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

sotto il livello di vicolo Riccia) e si distinguono: -entrando nel pianerottolo d'ingresso del vano scale si ha, una camera sulla destra di circa mq 15 (h=3.40m) con finestra sulla strada di circa m 0.41 x 0.71 e finestrola di m0.46 x 0.60m circa sul terzo lato prospettante verso l'intersezione delle due vie; detta camera presenta, al suo interno due pilastri come da foto e si estende in una "grotta" ricavata nella roccia (sotto Vicolo Riccia - foto n.6-7); - altra camera a sinistra entrando, sempre dal pianerottolo d'ingresso di via Capitano Federico Ciccodicola, di circa mq 25 (h= 3.40m), con due finestre su detta strada, una di circa m 0.80 x 1.14 e l'altra di 0.93m x 1.24m circa (foto n. 8-9) Il vano scale (foto n.10), al livello del Piano primo (foto n.11), risulta chiuso con una parete in muratura. Per entrambe le camere vi è uno stato di degrado notevole, i solai, in legno sono molto fatiscenti, e gli ambienti sono pieni di masserizie degradate. Maggiore descrizione si ha con le foto. 2) al piano secondo (Rispetto alla via Capitano Federico Ciccodicola, ma piano primo rispetto a Vicolo Riccia), si ha: - una camera a sinistra (foto n.14-15), entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa (rampa che parte dalla quota del Vicolo Riccia), di circa mq 18 (h=2,50m) con due finestre che prospettano sul bivio (lato prospettante verso l'intersezione delle due vie Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia) ed una, prossima alla porta, che prospetta su via Capitano F.Ciccodicola. - sempre entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa citata, ma a destra (foto n.16), si accede in un piccolo ingresso (circa mq 2,00) con finestra (che prospetta su via Capitano Federico Ciccodicola), da detto ingresso si accede, continuando dritto in un cucinino (di circa mq 7,00 - foto n. 17) con due finestre ravvicinate, mentre a destra vi è il soggiorno (di circa mq 14,00- foto n.18) con finestra su vicolo Riccia e bagno (di circa mq 3,00-foto n.19) con piccola finestra che affaccia sempre su vicolo Riccia. Tutti i vani citati hanno un'altezza di circa 2,50m - per quanto concerne il pianerottolo di arrivo della rampa citata, si precisa: a) è presente negli atti del Comune di Arpino la pratica edilizia n 6934/2009 Prot 13083/09 del 15 09 2009 a nome di Briganti Franca, di una D.I.A per l'inserimento di un tramezzo e di due porte. Permane chiaramente che per accedere al piano superiore bisogna passare per il pianerottolo delle scale (foto n.13) (denominato Dis nella planimetria Catastale), come pure si constata che attualmente, il tramezzo oggetto della DIA risulta demolito (foto n.14)-Pertanto vi sono delle discrepanze che devono essere sanate/ ripristinate, il cui onere è stato valutato nella stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part 144, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Il valore unitario è indicato per 500€/mq, ma il valore finale tiene conto delle spese per il ripristino del muro e delle aperture e della salubrità degli ambienti, giungendo così alla somma di € 25.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1- Appartamento Arpino (FR) - Via Capitano Federico Ciccodicola, piano T-2	79,20 mq	500,00€/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

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.

Cassino, li 20/07/2023



L'Esperto ex art 568 c.p.c.
Ing. De Falco Eugenio

ELENCO ALLEGATI:

- ./ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ./ Foto - Fascicolo fotografico
- ./ Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali
- ./ Altri allegati - Documentazione Comune di Arpino
- ./ Altri allegati - Documentazione ipo-catastale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arpino (FR) - Via Capitano Federico Ciccodicola, piano T-2
Fabbricato in Arpino (Fr) (foto del fabbricato da n.1 a 5) avente al piano terra due vani di proprietà dell'esecutato (P.t. di via Capitano Federico Ciccodicola), al piano primo altra ditta, al piano secondo proprietà dell'esecutato, piano terzo altra ditta. Il fabbricato in cui si trova la nostra unità immobiliare è in muratura mista a vista, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti interventi di riattazione come catene/tiranti, vi sono solo piccole parti di intonaco ammalorato. Detto fabbricato si trova sul bivio formato da via Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia, e le due strade sono, almeno per il primo tratto, una in discesa e l'altra in salita, così che vi è una differenza di quota di circa un piano tra i due ingressi (fra quello di via Capitano Federico Ciccodicola -foto n.1- e quello del Vicolo Riccia -foto n.3); per accedere ai due vani al P.T., si procede da via Capitano Federico Ciccodicola, mentre per accedere ai piani superiori del fabbricato, si accede da Vicolo Riccia(non è possibile passare dal piano terra al secondo poiché la scala è murata al piano primo (foto n.11). La copertura è a tetto a doppia falda. Unità immobiliare oggetto dell'esecuzione L'immobile oggetto dell'esecuzione è in completo stato di abbandono e di degrado igienico e strutturale (particolarmente gli elementi strutturali in legno- Vedi Foto n° 8). In particolare sono presenti le masserizie abbandonate da anni e ormai prive di valore. Il bene, sito in Arpino (Fr), è composto di due livelli e precisamente: 1) due camere a piano terra che confinano con via Capitano Federico Ciccodicola e sul lato opposto a detta via vi è la roccia (perché sotto il livello di vicolo Riccia) e si distinguono: -entrando nel pianerottolo d'ingresso del vano scale si ha, una camera sulla destra di circa mq 15 (h=3.40m) con finestra sulla strada di circa m 0.41 x 0.71 e finestrola di m0.46 x 0.60m circa sul terzo lato prospettante verso l'intersezione delle due vie; detta camera presenta, al suo interno due pilastri come da foto e si estende in una "grotta" ricavata nella roccia (sotto Vicolo Riccia - foto n.6-7); - altra camera a sinistra entrando, sempre dal pianerottolo d'ingresso di via Capitano Federico Ciccodicola, di circa mq 25 (h= 3.40m), con due finestre su detta strada, una di circa m 0.80 x 1.14 e l'altra di 0.93m x 1.24m circa (foto n. 8-9) Il vano scale (foto n.10), al livello del Piano primo (foto n.11), risulta chiuso con una parete in muratura. Per entrambe le camere vi è uno stato di degrado notevole, i solai, in legno sono molto fatiscenti, e gli ambienti sono pieni di masserizie degradate. Maggiore descrizione si ha con le foto. 2) al piano secondo (Rispetto alla via Capitano Federico Ciccodicola, ma piano primo rispetto a Vicolo Riccia), si ha: - una camera a sinistra (foto n.14-15), entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa (rampa che parte dalla quota del Vicolo Riccia), di circa mq 18 (h=2,50m) con due finestre che prospettano sul bivio (lato prospettante verso l'intersezione delle due vie Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia) ed una, prossima alla porta, che prospetta su via Capitano F.Ciccodicola. - sempre entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa citata, ma a destra (foto n.16), si accede in un piccolo ingresso (circa mq 2,00) con finestra (che prospetta su via Capitano Federico Ciccodicola), da detto ingresso si accede, continuando dritto in un cucinino (di circa mq 7,00 - foto n. 17) con due finestre ravvicinate, mentre a destra vi è il soggiorno (di circa mq 14,00- foto n.18) con finestra su vicolo Riccia e bagnetto (di circa mq 3,00-foto n.19) con piccola finestra che affaccia sempre su vicolo Riccia. Tutti i vani citati hanno un'altezza di circa 2,50m - per quanto concerne il pianerottolo di arrivo della rampa citata, si precisa: a) è presente negli atti del Comune di Arpino la pratica edilizia n 6934/2009 Prot 13083/09 del 15 09 2009 a nome di Briganti Franca, di una D.I.A per l'inserimento di un tramezzo e di due porte. Permane chiaramente che per accedere al piano superiore bisogna passare per il pianerottolo delle scale (foto n.13) (denominato Dis nella planimetria Catastale), come pure si constata che attualmente, il tramezzo oggetto della DIA risulta demolito (foto n.14)-Pertanto vi sono delle discrepanze che devono essere sanate/ ripristinate, il cui onere è stato valutato nella stima.
Identificato al catasto Fabbricati Fg. 66, Part 144, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'edificio è ante 67. Agli atti del Comune di Arpino, risulta soltanto una pratica edilizia n 6934/2009 Prot 13083/09 del 15 09 2009 a nome di Briganti Franca, di una D.I.A (denuncia inizio attivita), relativa all'inserimento di un tramezzo e due porte al piano secondo (centro storico).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arpino (FR) - Via Capitano Federico Ciccodicola, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 144, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	79,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è pessimo, vi sono i segni del tempo e delle incurie. La salubrità degli ambienti ai vari piani è insufficiente.		
Descrizione:	<p>Fabbricato in Arpino (Fr) (foto del fabbricato da n.1 a 5) avente al piano terra due vani di proprietà dell'esecutato (P.t. di via Capitano Federico Ciccodicola), al piano primo altra ditta, al piano secondo proprietà dell'esecutato, piano terzo altra ditta. Il fabbricato in cui si trova la nostra unità immobiliare è in muratura mista a vista, ed in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti interventi di riattazione come catene/tiranti, vi sono solo piccole parti di intonaco ammalorato. Detto fabbricato si trova sul bivio formato da via Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia, e le due strade sono, almeno per il primo tratto, una in discesa e l'altra in salita, così che vi è una differenza di quota di circa un piano tra i due ingressi (fra quello di via Capitano Federico Ciccodicola - foto n.1- e quello del Vicolo Riccia -foto n.3); per accedere ai due vani al P.T., si procede da via Capitano Federico Ciccodicola, mentre per accedere ai piani superiori del fabbricato, si accede da Vicolo Riccia(non è possibile passare dal piano terra al secondo poiché la scala è murata al piano primo (foto n.11). La copertura è a tetto a doppia falda. Unità immobiliare oggetto dell'esecuzione L'immobile oggetto dell'esecuzione è in completo stato di abbandono e di degrado igienico e strutturale (particolarmente gli elementi strutturali in legno- Vedi Foto n° 8). In particolare sono presenti le masserizie abbandonate da anni e ormai prive di valore. Il bene, sito in Arpino (Fr), è composto di due livelli e precisamente: 1) due camere a piano terra che confinano con via Capitano Federico Ciccodicola e sul lato opposto a detta via vi è la roccia (perché sotto il livello di vicolo Riccia) e si distinguono: -entrando nel pianerottolo d'ingresso del vano scale si ha, una camera sulla destra di circa mq 15 (h=3.40m) con finestra sulla strada di circa m 0.41 x 0.71 e finestrola di m0.46 x 0.60m circa sul terzo lato prospettante verso l'intersezione delle due vie; detta camera presenta, al suo interno due pilastri come da foto e si estende in una "grotta" ricavata nella roccia (sotto Vicolo Riccia - foto n.6-7); - altra camera a sinistra entrando, sempre dal pianerottolo d'ingresso di via Capitano Federico Ciccodicola, di circa mq 25 (h= 3.40m), con due finestre su detta strada, una di circa m 0.80 x 1.14 e l'altra di 0.93m x 1.24m circa (foto n. 8-9) Il vano scale (foto n.10), al livello del Piano primo (foto n.11), risulta chiuso con una parete in muratura. Per entrambe le camere vi è uno stato di degrado notevole, i solai, in legno sono molto fatiscenti, e gli ambienti sono pieni di masserizie degradate. Maggiore descrizione si ha con le foto.</p> <p>2) al piano secondo (Rispetto alla via Capitano Federico Ciccodicola, ma piano primo rispetto a Vicolo Riccia), si ha: - una camera a sinistra (foto n.14-15), entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa (rampa che parte dalla quota del Vicolo Riccia), di circa mq 18 (h=2,50m) con due finestre che prospettano sul bivio (lato prospettante verso l'intersezione delle due vie Capitano Federico Ciccodicola/ Vicolo Riccia) ed una, prossima alla porta, che prospetta su via Capitano F.Ciccodicola. sempre entrando dal pianerottolo di arrivo della rampa citata, ma a destra (foto n.16), si accede in un piccolo ingresso (circa mq 2,00) con finestra (che prospetta su via Capitano Federico Ciccodicola), da detto ingresso si accede, continuando diritto in un cucinino (di circa mq 7,00 - foto n. 17) con due finestre ravvicinate, mentre a destra vi è il soggiorno (di circa mq 14,00- foto n.18) con finestra su vicolo Riccia e bagnetto (di circa mq 3,00-foto n.19) con piccola finestra che affaccia sempre su vicolo Riccia. Tutti i vani citati hanno un'altezza di circa 2,50m - per quanto concerne il pianerottolo di arrivo della rampa citata, si precisa: a) è presente negli atti del Comune di Arpino la pratica edilizia n 6934/2009 Prot. 13083/09 del 15 09 2009 a nome di Briganti Franca, di una D.I.A. per l'inserimento di un tramezzo e di due porte. Permane chiaramente che per accedere al piano superiore bisogna passare per il pianerottolo delle scale (foto n.13) (denominato Dis nella planimetria Catastale), come pure si constata che attualmente, il tramezzo oggetto della DIA risulta demolito (foto n.14)-Pertanto vi sono delle discrepanze che devono essere sanate/ripristinate, il cui onere è stato valutato nella stima.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 e.e.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



00
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99