
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colella Leandro, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2021 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11



INCARICO

All'udienza del 31/12/2021, il sottoscritto Ing. Colella Leandro, con studio in Via San Giovanni Battista, 2 - scala B - interno 5 - 03037 - Pontecorvo (FR), email leandrocolella@libero.it, PEC leandro.colella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2022 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 Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29 (Coord. Geografiche: 41.653830, 13.564786)

DESCRIZIONE

Edificio isolato ad uso abitativo sviluppato su più livelli fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una strada vicinale a singola carreggiata, non sono presenti parcheggi nè servizi in generale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rimanda alla documentazione in allegato.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	130,00 mq	164,00 mq	0,50	82,00 mq	3,00 m	piano terra
Abitazione	110,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,80 m	piano primo
Soffitta	105,00 mq	128,00 mq	0,33	42,24 mq	2,50 m	piano secondo
Totale superficie convenzionale:				264,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,24 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
	22	590			A3	5	11,5	264 mq	772,1 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra (rustico ad uso rimessa), piano primo (rifinito, sufficientemente mantenuto), piano secondo (sottotetto rustico).

Le strutture verticali sono in muratura portante realizzata con blocchi squadrati di cls; i solai interpiano sono in laterocemento; la copertura a falde inclinate è in laterocemento con manto esterno in tegole portoghesi.

Le pareti perimetrali esternamente sono tutte rifinite con intonaco bianco. Internamente, invece, sono altrettanto rifinite solo le pareti perimetrali e di tramezzatura al piano primo; per gli altri due livelli le stesse rimangono allo stato di rustico. Stessa cosa per la pavimentazione interna risultante essere finita con rivestimento in gres porcellanato solo per il piano primo mentre per gli altri due livelli e per tutto l'esterno risulta essere allo stato grezzo.

Le serramenta, sia esterne (in alluminio privo di taglio termico) che interne (in legno tamburato), sono presenti solo al piano primo. Piano terra e piano secondo non sono dotati di serramenta.

Il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di due scale in cemento armato, una interna l'altra esterna, entrambe allo stato di rustico così come si evince dalla relazione fotografica in allegato.

L'immobile è dotato, al solo piano primo, di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, tutti sottotraccia. I corpi scaldanti caratterizzanti l'impianto di riscaldamento sono in ghisa; si evidenzia la presenza di più generatori di calore: una caldaia standard alimentata a GPL, un termocamino, una stufa a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** nata a Arpino (FR) il 09/02/1954 (DEBITORE); **** Omissis **** nato a Arce il 22/02/1949 (CONIUGE).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1979	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Amilcare Loyla	26/04/1979	42424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	21/05/1979	7273	6344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2002
Reg. gen. 21534 - Reg. part. 3816
Importo: € 37.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2002
Reg. gen. 21533 - Reg. part. 3815
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/03/2006
Reg. gen. 5911 - Reg. part. 1173
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23833 - Reg. part. 16336
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 29/10/2021
Reg. gen. 17820 - Reg. part. 14526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
€200,00 (imposta ipotecaria)
€59,00 (imposta di bollo)
€35,00 (tassa ipotecaria)



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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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, 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 Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29
Edificio isolato ad uso abitativo sviluppato su più livelli fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una strada vicinale a singola carreggiata, non sono presenti parcheggi nè servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 590, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.908,00
Il metodo di stima utilizzato è quello della stima sintetica nel quale il prezzo unitario medio è stato determinato come segue. Per prima cosa si è determinato il valore medio di mercato partendo dai valori unitari ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre anno 2022 per il comune di Arpino (FR) - località Cicchillitto. Successivamente tale valore è stato messo a confronto con quello ricavato da un'attenta osservazione del mercato immobiliare della zona interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni (mercato di compravendita della zona, caratteristiche urbanistiche del comprensorio, caratteristiche ubicazionali e servizi esterni) ed esogeni (orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo). Infine, stabilito il prezzo unitario medio, si è potuto procedere con il calcolo del valore medio di mercato del bene.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29	264,24 mq	450,00 €/mq	€ 118.908,00	100,00%	€ 118.908,00
				Valore di stima:	€ 118.908,00

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.

Pontecorvo, li 20/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colella Leandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1 certificazione notarile Art567cpc
- ✓ ALLEGATO 2 visure e piante catastali
- ✓ ALLEGATO 3 relazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 4 richiesta autorizzazione ad abitare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29
Edificio isolato ad uso abitativo sviluppato su più livelli fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una strada vicinale a singola carreggiata, non sono presenti parcheggi nè servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 590, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arpino (FR) - via Cicchillitto, 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 590, Categoria A3	Superficie	264,24 mq
Descrizione:	Edificio isolato ad uso abitativo sviluppato su più livelli fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una strada vicinale a singola carreggiata, non sono presenti parcheggi nè servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** nata a Arpino (FR) il 09/02/1954 (DEBITORE); **** Omissis **** nato a Arce il 22/02/1949 (CONIUGE).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/12/2002
Reg. gen. 21533 - Reg. part. 3815
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2010
Reg. gen. 23833 - Reg. part. 16336
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 29/10/2021
Reg. gen. 17820 - Reg. part. 14526
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

