
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rea Bruno, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.260,00	14

INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Geom. Rea Bruno, con studio in Via Crocifisso 4 - 03033 - Arpino (FR), email brunorea1981@gmail.com, PEC bruno.rea1@geopec.it, Tel. 338 26 03 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Montemontano 278 (Coord. Geografiche: 41.68602689635927, 13.590893378819075)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto a piano primo e garage a piano terra, entrambi facenti parte di un maggiore e antico edificio ricadente in via Montemonatano nr 278 - Isola del Liri (FR), distinto in catasto al Foglio 12 particella 203, subalterno 5, graffata particella 415 subalterno 10, Via Montemontano n. 278 piano: T-1, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita euro 227,24 il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale in data 7 febbraio 2008 con dichiarazione protocollo FR0044984. Il bene in oggetto, come tutto il fabbricato, si presenta con grado di finitura basso ed essenziale.

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

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.

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 15/01/2024 grazie alla disponibilità dell'affittuario.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Montemontano 278

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Prendendo atto dello stato dei luoghi e dalla documentazione catastale i confini sono così sintetizzabili: IL LOCALE GARAGE confina con corte comune e proprietà **** Omissis **** su più lati salvo altri, mentre il la porzione uso ABITAZIONE affaccia su corte comune su due lati, vano scala e proprietà **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,30 m	1
Autorimessa	15,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le dimensioni del garage sono state desunte graficamente in quanto inaccessibile in occasione del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 203, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 227,24 Piano T-1 Graffato MAPP 415/10

VEDI VISURE STORICHE IN ALLEGATO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	203	5	2	A4	6	4	77 mq	227,24 €	T-1	415/10

Corrispondenza catastale

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

Da riscontro diretto con quanto censito catastalmente risulta tutto idoneamente censito.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare i documenti inerenti l'art. 567 c.p.c. risultati completi; Sono state inoltre prodotte nuove visure storiche e certificati ipotecari per verificare l'aggiornamento e comunque la completezza dei dati presenti nel fascicolo;

PATTI

L'unità immobiliare in questione risulta affittato a terzi, ovvero al sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il locale garage risulta inaccessibile a causa della serranda rotta, infatti, non è stato possibile definire con certezza lo stato conservativo, ma dall'esterno sembrava essere pessimo così come lo stato di manutenzione; La porzione di fabbricato uso abitativo, a piano primo, risulta avere uno stato conservativo e di manutenzione mediocre, infatti erano presenti delle infiltrazioni dai piani superiori.

PARTI COMUNI

Entrambi i beni in questione (abitazione e loc. garage) affacciano su corte comune sub 15 mentre il solo appartamento confina con scala comune. Oltre a questi precedenti elementi comuni si segnala altri elementi quali le fondazioni, le murature, la copertura ecc ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione reperita non risultano servitù, censo, livelli e usi civici a carico dei beni;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato in parte uso abitativo a piano primo ed in parte ad uso garage a piano terra. L'immobile principale, di cui le unità in oggetto fanno parte, rappresenta un antico fabbricato in muratura di pietrame portante, con solai a volta, tetto molto probabilmente in legno, serramenti per lo più in legno massello antico. Esternamente il fabbricato è allo stato rustico, mentre internamente è presente intonaco di tipo tradizionale comunque ammalorato in più punti.

In merito all'UIU in questione ha esposizione prevalente verso sud, infissi in alluminio finto legno doppio vetro + persiane, pavimenti parte in ceramica e parte in finto parquet, tinteggiature interne, impianto elettrico ed idrico molto scarno ed essenziale comunque privi di certificazione al momento del sopralluogo, così come l'impianto di riscaldamento formato da caldaia interna e termosifoni.

Il locale garage al momento del sopralluogo risultava inaccessibile a causa della serranda rotta e quindi al momento inutilizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene in questione risulta affittato al sig. **** Omissis **** mediante giusto contratto di locazione registrato al num 015378, serie 3T, il 25/09/202019 valido dal 20/09/2019 al 19/0/2023 con tacito rinnovo di ulteriori 4 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2018	**** Omissis ****	ANNOTAZIONE E TRASCRIZ - RESTRIZ BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE ESECUZIONE - CASSINO	22/11/2018	715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/2019	3745	355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2018	**** Omissis ****	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE TRIBUNALE - CASSINO	22/11/2018	715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/2019	3746	356

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2018	**** Omissis ****	DECRETO TRASF. IMM.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE TRIBUNALE DI CASSINO	22/11/2018	257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/12/2018	19749	15052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2018	**** Omissis ****	ANNOTAZIONE E ISCRIZIONE - RESTRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE ESECUZIONE - CASSINO	22/11/2018	715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/2019	3744	354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2019	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CALDERINI VINCENZO	12/02/2019	9462	6664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	19/02/2019	2662	333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2019	**** Omissis ****	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	12/02/2019		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	27/02/2019	4118	3453
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CALDERINI VINCENZO	12/02/2019	9461	6663
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/02/2019	2661	2061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2023	**** Omissis ****	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	28/04/2023	1062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/05/2023	10664	7769
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VEDI ALLEGATI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 19/02/2019
Reg. gen. 2662 - Reg. part. 333
Importo: € 124.024,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.012,35
Rogante: CALDERINI VINCENZO
Data: 12/02/2019
N° repertorio: 9462

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a FROSINONE il 27/02/2012
Reg. gen. 4118 - Reg. part. 3453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DECRETO TRASF IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 10/12/2018
Reg. gen. 19749 - Reg. part. 15052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 19/02/2019
Reg. gen. 2661 - Reg. part. 2061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 26/05/2023
Reg. gen. 10664 - Reg. part. 7769
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VEDI ANCHE DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA IN ALLEGATO

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte, ricade in zona agricola secondo il PRG di Isola del Liri (FR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Visto il fabbricato, le caratteristiche costruttive (muratura di pietrame, scale in pietra viva e solai a volte) e la presenza dell'immobile sulle antiche canapine (mappe catastali realizzate a fine 800 inizio 900) attestano il fatto che trattasi di fabbricato di antica costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile acquisire documentazione attestante APE, certificazione impianti né tantomeno documentazione in merito alla regolarità urbanistica.

Successivamente in occasione della stesura di visure ipotecarie lo scrivente ha estratto copia dell'ultimo rogito di compravendita dove è allegata anche l'APE valida fino al 08/02/2029

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è stata eseguita alcuna divisione in lotto.

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 Montemontano 278

Appartamento per civile abitazione posto a piano primo e garage a piano terra, entrambi facenti parte di un maggiore e antico edificio ricadente in via Montemontano nr 278 - Isola del Liri (FR), distinto in catasto al Foglio 12 particella 203, subalterno 5, graffata particella 415 subalterno 10, Via Montemontano n. 278 piano: T-1, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita euro 227,24 il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale in data 7 febbraio 2008 con dichiarazione protocollo FR0044984. Il bene in oggetto, come tutto il fabbricato, si presenta con grado di finitura basso ed essenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 203, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 415/10

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

Valore di stima del bene: € 31.400,00

Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sulla base delle informazioni disponibili, è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la

qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; Valutando la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 78,50 e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso alcune agenzie immobiliari, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto), nonché presso tecnici e agenzie immobiliari operanti "in loco", al fine di comparare il bene in questione con transazioni simili già avvenute, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 400,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Isola del Liri (FR) - via Montemontano 278	78,50 mq	400,00 €/mq	€ 31.400,00	100,00%	€ 31.400,00
				Valore di stima:	€ 31.400,00

Valore di stima: € 31.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 28.260,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono elementi da segnalare se non ricordare che il bene in questione è attualmente affittato a terzi.

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.

Arpino, li 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rea Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralcio catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - verbale accesso immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - relazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - riepilogo bando d'asta
- ✓ Altri allegati - schema riassuntivo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Montemontano 278
Appartamento per civile abitazione posto a piano primo e garage a piano terra, entrambi facenti parte di un maggiore e antico edificio ricadente in via Montemonatano nr 278 - Isola del Liri (FR), distinto in catasto al Foglio 12 particella 203, subalterno 5, graffata particella 415 subalterno 10, Via Montemontano n. 278 piano: T-1, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita euro 227,24 il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale in data 7 febbraio 2008 con dichiarazione protocollo FR0044984. Il bene in oggetto, come tutto il fabbricato, si presenta con grado di finitura basso ed essenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 203, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 415/10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte, ricade in zona agricola secondo il PRG di Isola del Liri (FR).

Prezzo base d'asta: € 28.260,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.260,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Isola del Liri (FR) - via Montemontano 278		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 203, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 415/10	Superficie	78,50 mq
Stato conservativo:	Il locale garage risulta inaccessibile a causa della serranda rotta, infatti, non è stato possibile definire con certezza lo stato conservativo, ma dall'esterno sembrava essere pessimo così come lo stato di manutenzione; La porzione di fabbricato uso abitativo, a piano primo, risulta avere uno stato conservativo e di manutenzione mediocre, infatti erano presenti delle infiltrazioni dai piani superiori.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto a piano primo e garage a piano terra, entrambi facenti parte di un maggiore e antico edificio ricadente in via Montemonatano nr 278 - Isola del Liri (FR), distinto in catasto al Foglio 12 particella 203, subalterno 5, graffata particella 415 subalterno 10, Via Montemontano n. 278 piano: T-1, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq, totale escluse aree scoperte: 77 mq, Rendita euro 227,24 il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso il competente ufficio catastale in data 7 febbraio 2008 con dichiarazione protocollo FR0044984. Il bene in oggetto, come tutto il fabbricato, si presenta con grado di finitura basso ed essenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		