

---

# 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

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

via del Corso, [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

località [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]



## 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
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2015 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	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:



- [redacted] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale [redacted]  
località Lago snc  
910 [redacted] (TP)  
Nato a Roma il 14/ [redacted]

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 soc. [redacted] con sede in Roma a seguito, probabilmente, di errore nelle trascrizioni degli atti di rettifica per not. [redacted] Daria di Roma del 9.11. [redacted] rep. 5957. La proprietà, infatti, è stata acquistata da [redacted] attuale esecutato, dalla [redacted] srl con atto per not. Giorgio [redacted] di Roma del [redacted] rep. 109429. La soc. [redacted] srl aveva acquistato l'immobile poi rivenduto con atto not. Michele De Facendis di Roma del 12.07.2002 rep. 94750.

#### CONFINI

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

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	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 soc. [REDACTED] con sede in Roma a seguito, probabilmente, di errore nelle trascrizioni degli atti di rettifica per not. [REDACTED] di Roma del 9.11. [REDACTED] rep. [REDACTED]. La proprietà, infatti, è stata acquistata da [REDACTED] attuale esecutato, dalla soc. Montresor srl con atto per not. [REDACTED] di Roma del 2.2.2004 rep. [REDACTED]. La soc. [REDACTED] srl aveva acquistato l'immobile poi rivenduto con atto not. Michele [REDACTED] di Roma del 12.07.2002 rep. 94750. E' necessario, pertanto, presentare delle volture di rettifica della intestazione catastale a seguito degli atti di rettifica per not. Zappone Daria di Roma del 9.11.2017 rep. 5957.

### 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	<p>(██████████), nato a (Monterotondo) il (05.01.1934); (██████████) nata a (Monterotondo) il (30.01.1938); (██████████) nato a (Monterotondo) il (15.03.1943); (██████████) nata a (Monterotondo) il (04.12.1933); (██████████) nato a (Monterotondo) il (12.03.1937); ciascuno per i propri diritti Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco Di Pietro	29/04/1991	21858	9440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/05/1991	9258	7930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	20/05/1991	28023	1/V
		Dal 12/07/2002 al 02/02/2004	<p>(██████████) con sede in Roma, proprietario per (1/1 in piena proprietà). Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Michele De Facendis	12/07/2002			94750	7289
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	26/07/2002			13937	10324
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	30/07/2002			12558	1/V

Dal 02/02/2004 al 13/09/2019	[REDACTED], nato a (Roma) il [REDACTED], proprietario per (1/1 in piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giorgio Tavassi	02/02/2004	109429	18948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/02/2004	3454	2699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	03/02/2004	1466	1T

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  
Reg. gen. 3455 - Reg. part. 547  
Quota: 1/1  
Importo: € [REDACTED]00,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.400,00  
Percentuale interessi: 3,15 %  
Rogante: [REDACTED] Giorgio  
Data: 02/02/2004  
N° repertorio: 109430  
N° raccolta: 18949
- **ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale  
Iscritto a Frosinone il 25/11/2008  
Reg. gen. 26270 - Reg. part. 4534  
Quota: 1/1  
Importo: € [REDACTED]  
A favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Tribunale di [REDACTED]

Data: 12/11/1996

N° repertorio: [REDACTED]

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a [REDACTED] il 10/02/2010

Reg. gen. 2383 - Reg. part. 347

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 25/01/2010

N° repertorio: 101554

N° raccolta: 97

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 26/06/2015

Reg. gen. 10355 - Reg. part. 8190

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 22/06/2018

Reg. gen. 10304 - Reg. part. 7779

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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 viale 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 pressochè 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\_Rettifica a trascrizione del 04.12.2017 Rg. 19130 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H2\_Rettifica a trascrizione del 28.11.2017 Rg. 18874 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H3\_Verbale di pignoramento del 22.06.2018 Rg. 10304 (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\_Ipoteca volontaria del 6.2.2004 Rg. 3455 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H6\_Ipoteca giudiziale del 25.11.2008 Rg. 26270 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H7\_Ipoteca legale del 10.2.2010 Rg. 2383 (Aggiornamento al 12/09/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - H8\_Verbale di pignoramento del 26.06.2015 Rg. 10355 (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.



**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 A4	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		

