

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroselli Celestino, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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 .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Precisazioni .....  | 6  |
| Patti.....  | 6  |
| Stato conservativo .....  | 7  |
| Parti Comuni .....  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7  |
| Stato di occupazione.....   | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 9  |
| Normativa urbanistica.....  | 9  |
| Regolarità edilizia .....   | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 16 |

## INCARICO

---

All'udienza del 12/07/2022, il sottoscritto Arch. Caroselli Celestino, con studio in Via San Nicola - 03043 - Cassino (FR), email celestino.caroselli@archiworld.it, PEC celestino.caroselli@archiworldpec.it, Tel. 328 0123406, Fax 0776 310552, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T (Coord. Geografiche: N.41.67803;E.13.60879)

## DESCRIZIONE

---

La porzione d'immobile pignorata è in zona agricola raggiungibile dalla via Pietro Nenni attraverso una stretta, ripida e pietrosa stradina, via Vuotti, oppure percorrendo la via Pagnanelli che consente di arrivare in auto a cento metri dall'ingresso.

La zona è agricola e per trovare anche i servizi di base bisogna raggiungere in auto Carnello, frazione di Sora, o Arpino.

Il compendio pignorato è costituito da quattro stanze su due livelli, collegate attraverso una scala comune alla particella che confina a nord. L'immobile è anche privo di servizi igienici adeguati. L'uso abitativo è quindi strettamente vincolato alla scala parte della particella nr. 292 sub.1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al bagnetto ricavato nel sottoscala che da più di venti anni ( dal 1997 circa) sono asserviti all'immobile.

Lo stato generale è discreto ma al piano sotterraneo l'umidità di risalita ha provocato ingenti danni all'intonaco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il proprietario e sua moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno chiesto ed ottenuto il permesso a continuare ad abitare l'immobile fino all'esito della procedura esecutiva.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esecutato confina a Nord con la proprietà della figlia e del genero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 292 sub 1,; ad Ovest e ad Est con la part.lla 291 del foglio 4, corte comune agli immobili identificati al Catasto Fabbricati al foglio 4 particelle 292,293,294,295 sub 1,sub 2,sub 3 e sub 4; ad Est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 295 sub 9.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano       |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Abitazione                                   | 40,00 mq         | 55,00 mq         | 1,00         | 55,00 mq                 | 278,00 m | Sotterraneo |
| Abitazione                                   | 42,00 mq         | 55,00 mq         | 1,00         | 54,00 mq                 | 274,00 m | Terra       |
| Balcone scoperto                             | 6,50 mq          | 6,50 mq          | 0,30         | 1,95 mq                  | 0,00 m   | Terra       |
| Area di pertinenza esclusiva                 | 10,30 mq         | 10,50 mq         | 0,10         | 1,05 mq                  | 0,00 m   | Sotterraneo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>112,00 mq</b>         |          |             |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |             |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>112,00 mq</b>         |          |             |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha mura spesse, 70-80 cm, e quindi la superficie calpestabile è poco più dei 2/3 di quella catastale. Inoltre manca un bagno che doveva essere ricavato al piano terra tra le due camere riducendo una camera di cinque mq. circa.

Si tratta di quattro stanze poste su due livelli, piano sotterraneo e piano terra del complesso immobiliare di cui fa parte (vd. Foglio 4 part.lla 295), destinate a cucina e sala da pranzo al piano sotterraneo, con accesso dall'esterno, e due camere matrimoniali al piano terra, di cui una ha l'affaccio su un balcone.

La scala comune usata per il collegamento tra i due livelli dell'immobile è stata realizzata durante i lavori di restauro, risanamento conservativo e adeguamento igienico funzionale autorizzati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con

Concessione edilizia del Comune di Arpino n. 23 del 1995 e successiva variante, per la quale però non si è rinvenuta la concessione, fruttando il volume ricavato dall'abbattimento della scala esterna e l'area dove anticamente sorgeva una stalla asservita al compendio pignorato. Nell'acatastamento, contemporaneo ai lavori di restauro, la scala fu inclusa nella confinante proprietà (Foglio 4 part.IIa 292 sub.1) ma è stata sempre asservita anche all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla sua famiglia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 20/09/1975 al 11/07/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 4, Part. 293<br>Qualità Part. Fabb. Rurale 42m <sup>2</sup> .Diritti a corte<br>291 F.4<br>Superficie (ha are ca) 0,42<br>Reddito dominicale € 0,00<br>Reddito agrario € 0,00    |
| Dal 11/07/1995 al 04/11/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 4, Part. 293<br>Qualità Part. Ente Urbano sup.42 m <sup>2</sup> .Diritti a<br>Corte 291 F4<br>Superficie (ha are ca) 0,42<br>Reddito dominicale € 0,00<br>Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 04/11/1995 al 04/11/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 4, Part. 293<br>Qualità Var. geom.:Soppresso. Unita a particella<br>295<br>Reddito dominicale € 0,00<br>Reddito agrario € 0,00   |
| Dal 14/11/1995 al 25/07/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 4, Part. 295, Sub. 8<br>Categoria A5<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 112 mq<br>Rendita € 163,00<br>Piano T,-1  |
| Dal 24/07/2017 al 27/07/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 4, Part. 295, Sub. 11<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 112 mq<br>Rendita € 218,46<br>Piano S1-T   |
| Dal 27/07/2022 al 29/11/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 4, Part. 295, Sub. 11<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 112 mq<br>Rendita € 194,19<br>Piano S1-T   |

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 4      | 295   | 11   |                     | A3        | 3      | 4           | 112 mq               | 194,19 € | S1-T  |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

Dal rilievo effettuato si è constatata la mancanza del servizio igienico riportato sulle planimetrie catastali al piano notte (livello T).

Si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale e alla riunione di usufrutto come da visura catastale del 30/11/2022

### **PRECISAZIONI**

Dall'esame degli atti del procedimento risulta la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., e che, al momento del pignoramento, c'è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. Tuttavia il debitore risultava essere ancora il nudo proprietario dell'immobile non essendo stata trascritta la riunione di usufrutto alla morte del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **PATTI**

La porzione d'immobile oggetto di pignoramento che si sviluppa su due livelli (S1-T), aveva originariamente una scala esterna con una loggetta dove ora è un'area di pertinenza esclusiva. Nel 1997 la variante alla Concessione Edilizia 23/95 per i lavori di Restauro, Risanamento Conservativo ed Adeguamento igienico funzionale dell'intero immobile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prevedeva la demolizione della scala esterna e la realizzazione di una scala in cemento armato che collegasse i due piani della particella 295 sub. 8 (oggi sub. 11) e quelli della particella 292 sub.1.

Successivamente con la Cila del 21/07/2017 si completò la demolizione della scala esterna inutile perchè, da quanto riportato nel DOCFA presentato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'Ufficio Provinciale del Territorio di Frosinone, la porzione di immobile esecutato utilizzava "la scala comune" della adiacente abitazione intestata alla figlia e al genero dell'esecutato.

Inoltre con la Cila del 21/07/2017 era stata prevista anche la realizzazione di un bagnetto tra le due camere che però ad oggi non esiste ma che risulta essenziale all'adeguamento igienico dell'abitazione.

L'uso ad abitazione dell'immobile pignorato è stato fin dal 1997 vincolato all'uso della scala "comune" e del bagnetto ricavato sotto di questa facenti parte della particella 292 sub.1.

Ad oggi, anche se richiesti esplicitamente, non sono stati forniti dai proprietari patti scritti o servitù trascritte

che possano legittimarne l'uso.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è abitato dall'esecutato e da sua moglie che lo mantengono in ordine con tutti gli allacci attivi (corrente elettrica, gas, acqua).

Lo stato di conservazione è discreto ma alla base dei muri del piano giorno (S1) in molti punti l'intonaco è rigonfio e macchiato per l'umidità di risalita. L'impianto elettrico e quello idrico-fognario sono datati, probabilmente risalenti alla ristrutturazione del 1995. La zona non è servita da fognatura ed è installata una fossa IMOF a servizio dell'intero edificio di cui la particella 295 sub 11 fa parte che in fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare.

Il riscaldamento è a termosifoni e la caldaia di recente costruzione è del tipo a condensazione, anche se richiesto non è stato prodotto il libretto di caldaia.

Non ci sono le certificazioni per gli impianti elettrico, idraulico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

## PARTI COMUNI

---

Il bene rientra di fatto in un contesto condominiale dove l'immobile, confinante a nord, contiguo alla scala "comune" risulta fuso sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali (295 sub.11 e 292 sub.1). Tra i due immobili non ci sono porte di separazione e anche i pavimenti sono uguali e continui tra le due particelle e la scala come se si trattasse di una unica unità immobiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal certificato rilasciato dal Comune di Arpino del 04/10/2022, non si rilevano servitù e usi civici sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è di antica costruzione (probabilmente di centotrenta anni fa) ma è stato completamente ristrutturato nel 1995/97 e nel 2017 (Conc. edilizia del Comune di Arpino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nr. 23/95 e Cila prot. Comune di Arpino n. 6640/3 del 21/07/2017 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

La struttura di fondazione fu consolidata con cordoli cerchianti e le strutture in elevazione, in pietrame, furono consolidate con reti metalliche contenitive e calcestruzzo. I solai furono rifatti in calcestruzzo armato e laterizio. Le pareti esterne e quelle interne sono intonacate e tinteggiate e la copertura a tegole laterizie è completata da canale di gronda e discendenti.

Il pavimento interno è in ceramica in buono stato. Gli infissi esterni sono in parte in legno finitura noce e in parte in PVC bianchi, con persiane di sicurezza in alluminio. Le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno finitura noce.

La scala comune usata per raggiungere le camere è in calcestruzzo armato e rivestita in granito con corrimano il legno finitura noce.

L'impianto elettrico a 220 V è sottotraccia protetto da differenziale con I<sub>dn</sub> 0.03 e magnetotermici taratura 15 Amp. per le prese e 10 Amp. per le luci.

La zona non è servita dalla rete fognaria e nel progetto di cui alla concessione edilizia 23/95 fu prevista una

fossa IMHOFF che in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare.

L'accesso all'immobile avviene necessariamente tramite la corte pedonale comune alla proprietà di altre ditte ma non dell'esecutato (Catasto Fabbricati Comune di Arpino foglio 4 particella 291).

È difficile arrivare in auto nei pressi dell'ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ivi hanno residenza e dimora.

Il debitore tramite il suo rappresentante Legale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 18 Luglio 2022 ha fatto richiesta ed ottenuto per motivi economici e di salute (invalidità pari al 100% dal 18 gen. 2022) la continuazione dell'abitazione nell'immobile suddetto fino all'esito della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                          |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/11/1975 al 07/11/2022 | **** Omissis **** | <b>ATTO DI DONAZIONE</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Remiddi di Arpino (FR) | 20/06/1974  | 1465                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                 | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Ag.Territorio di Frosinone    | 19/07/1974  | 11920                | 10534              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                 | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |

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.

La nuda proprietà del bene provenne al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 con atto di donazione del 20/06/1974 dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e da altre due parenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, congiuntamente nella



proporzione di 1/3 ciascuno.

Alla morte del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non fu registrato il ricongiungimento di usufrutto. Il CTU nell'espletamento dell'incarico ha presentato la domanda di voltura n. 21590.1/2022 Pratica n. FR0091522 in atti al Catasto di Frosinone dal 30/11/2022.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. Prov. Frosinone aggiornate al 27/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ag. Terr. Frosinone il 04/05/2007  
Reg. gen. 13849 - Reg. part. 4034  
Quota: 90.000,00  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 60.000,00  
Interessi: € 30.000,00  
Percentuale interessi: 5,80 %  
Rogante: Labate Roberto  
Data: 03/05/2007  
N° repertorio: 311510  
N° raccolta: 49800  
Note: La Banca Intesa San Paolo ha ceduto il credito vantato nei confronti dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla Penelope SPV S.r.l. con efficacia giuridica a far data dal 23 aprile 2018.

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ag.Terr. Frosinone il 06/05/2022  
Reg. gen. 7969 - Reg. part. 6526  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La PENELOPE SPV S.r.l. è rappresentata dalla Intrum ItalY S.p.A.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Arpino al Foglio 4 Part.IIIa 295 sub. 11 (ex sub. 8) ricade all'interno della perimetrazione dei centri abitati, delimitata ai sensi dell'art. 17 della Legge 06.08.1967 n. 765. Il mappale n. 295/11 al Foglio 4 ricade all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche ai sensi dell'art.

36 del P.T.P.R. (Piano territoriale paesaggistico Regione Lazio).

Il mapp.le n. 295/11 al Foglio 4 ricade all'interno dell'area di rispetto dei punti archeologici ai sensi dell'art. 42 del P.T.P.R.

L'area e l'immobile non risulta gravato da usi civici, ai sensi dell'art. 3 comma 3, della Legge Regionale 03/01/1986.

L'immobile è adoperato come abitazione principale dell'esecutato e di sua moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è stato prima restaurato completamente come da variante alla concessione edilizia del Comune di Arpino n. 23/95 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente modificato per la realizzazione di un bagno che però allo stato attuale non è presente.

Si specifica che non risulta negli atti del Comune di Arpino né la concessione in variante, né il certificato di fine lavori e nemmeno quello di collaudo statico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Arpino al Foglio 4 part.lla 295 sub. 11, è una porzione di un fabbricato che fu costruito prima del 1967 e fu oggetto di restauro,risanamento conservativo e adeguamento funzionale nel 1995 (concessione edilizia n. 23/1995 del Comune di Arpino a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e successivamente fu ristrutturato con l'aggiunta di un bagno e la parziale rimozione di una scala di accesso e formazione di una corte esclusiva nel 2017 con Cila del 21/07/2017.

Il bene è però allo stato di fatto difforme dalla planimetria depositata in Catasto Fabbricati per la mancanza del bagnetto al piano terra previsto tra le due camere da letto dalla Cila del 2017.

L'attuale uso abitativo è quindi subordinato all'uso del bagnetto posto sotto la scala comune e/o a quello posto all'esterno sulla corte comune alle proprietà di altre ditte.

### ***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.

Il bene è difforme dalla planimetria depositata con la Cila del 2017 al Comune di Arpino e protocollata con il nr. 6640/3 il 21/07/2017 per la mancanza del bagnetto al piano terra che potrà essere realizzato con una spesa di circa seimila euro.

Gli impianti rifatti durante la Ristrutturazione totale del 1995 e descritti nella relazione tecnica del progettista e direttore dei lavori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non hanno i prescritti certificati di conformità per la cui stesura si può ipotizzare una spesa totale di duemilacentο euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene è parte di un fabbricato suddiviso in diverse particelle catastali (291,292,293,294,295) del foglio 4. Con la particella 292, intestata alla figlia e al genero dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il bene è "fuso" nel senso che non ci sono divisioni interne o porte che distinguano precisamente le due unità che in vero appaiono come una unica abitazione con i pavimenti continui tra l'una e l'altra, un bagnetto di servizio e la scala in comune, le stesse porte, finestre e finiture.

Per accedere all'immobile si deve passare necessariamente attraverso la corte comune alle particelle 292, 293, 294, 295 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part.lla n. 291.

Al momento non ci sono spese condominiali.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T  
La porzione d'immobile pignorata è in zona agricola raggiungibile dalla via Pietro Nenni attraverso una stretta, ripida e pietrosa stradina, via Vuotti, oppure percorrendo la via Pagnanelli che consente di arrivare in auto a cento metri dall'ingresso. La zona è agricola e per trovare anche i servizi di base bisogna raggiungere in auto Carnello, frazione di Sora, o Arpino. Il compendio pignorato è costituito da quattro stanze su due livelli, collegate attraverso una scala comune alla particella che confina a nord. L'immobile è anche privo di servizi igienici adeguati. L'uso abitativo è quindi strettamente vincolato alla scala parte della particella nr. 292 sub.1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al bagnetto ricavato nel sottoscala che da più di venti anni ( dal 1997 circa) sono asserviti all'immobile. Lo stato generale è discreto ma al piano sotterraneo l'umidità di risalita ha provocato ingenti danni all'intonaco.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 295, Sub. 11, Categoria A3Valore di stima del bene: € 26.910,24  
La valutazione riguarda l'immobile identificato al Catasto Fabbricati di Arpino al Foglio 4 part.lla 295 sub. 11 (ex sub. 8) cat. A3 Cl. 3 consistenza 4,5 vani con rendita catastale di €. 218,46, piano S1 e T, sito alla via Vuotti, n. 2 del Comune di Arpino. La zona immobiliare è un'area intermedia del Comune di Arpino caratterizzata da case sparse (area non urbanizzata con circa 1700 abit.) V.S. Francesco, V.valluni, V.S. Lucia, V. Arpino, Stazione, Carnello, Vuotti, Collearino, Abate, Scaffa, ad andamento

collinare (447 mt.slm) zona climatica D, con grado di urbanizzazione di 56,4 fabbricati/kmq, pochi servizi pubblici, grado di sismicità alto. Rispetto alla media comunale di Arpino le quotazioni medie della zona per immobili residenziali sono inferiori del 9 % con una variazione nell'ultimo anno del -16 %.

L'immobile è costituito da quattro vani su due livelli. Al livello inferiore si trova un soggiorno a cui si accede da una corte esterna esclusiva e la cucina, in quello superiore sono due camere da letto. Tutti i vani hanno finestre verso l'esterno. Una delle due camere ha un ampio balcone che si sviluppa per tutto il lato ovest senza soluzione di continuità con quello dell'immobile confinante a Nord.

L'accesso alle camere è garantito dalla scala comune realizzata nel 1997 durante i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo (Conc. 23/1995 del Comune di Arpino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sfruttando i volumi di una scala esterna (abbattuta) e la superficie di una stalla entrambi di pertinenza del compendio pignorato (come da atto di donazione del 20/06/1974 del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Arpino n. 1465 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 19/07/1974 ai numeri 11920/10534).

Le finiture sono economiche ma in buone condizioni, gli infissi sono misti in PVC e legno con persiane in metallo.

Con i lavori del 2017 (Cila con prot. 6640/3 del 21/07/2017 Città di Arpino) era stato prevista la realizzazione di un bagno tra le due camere del piano superiore che però allo stato attuale non risulta esserci (difformità Catastale per la quale si è presentata domanda di aggiornamento). L'unico bagno interno è quello posto sotto la scala sempre realizzato nel 1995-97 mentre all'esterno insistente sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Arpino al foglio 4 part.lla 291, comune ai nr.292,293,294,295 sub 1,sub 2, sub 3 e sub 4 c'è un secondo bagnetto usato senza titolo o diritto iscritto dall'esecutato e famiglia.

#### METODO E FONTE DI VALUTAZIONE

I dati raccolti dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

#### METODO DI VALUTAZIONE APPLICATO

Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive rilevate con accesso diretto. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente le specifiche dinamiche del mercato immobiliare.

#### FASCIA DI PREZZO

La fascia di prezzo o livello di quotazione, tiene conto delle caratteristiche estrinseche (condizioni esterne) dell'immobile da stimare rispetto alla destinazione Urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento.

#### RISCONTRO VALUTAZIONE

Per riscontrare i valori ottenuti con le indagini sopra descritte si è proceduti al campionamento di immobili oggetto di compravendita e/o di offerta immobiliare nell'ultimo anno (luglio 2021 - luglio 2022) per quote del 100% e per diritto di proprietà selezionandoli in base alle caratteristiche simili per ubicazione, tipologia e consistenza. Dai sei casi selezionati si sono ricavati i valori di vendita/riciesta da €. 209,00/m<sup>2</sup> a €. 400/m<sup>2</sup> con una media di €. 304,00/m<sup>2</sup>. Fatti gli opportuni raffronti, l'analisi ha confermato il valore attribuito all'immobile pignorato.

#### VALUTAZIONE RISULTANTE

Superficie commerciale risultante Mq. 112

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie Commerciale Vendibile (SCV) è ottenuta omogenizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella

principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguglio indicati nei Codici delle Valutazioni immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il Valore risultante scelto (€32.175,00 pari a 287 €/m<sup>2</sup>) è intermedio tra il valore minimo (€ 29.750,00 pari a 265 €/m<sup>2</sup>) e il valore massimo (€ 33.986,00 pari a 303,00 €/m<sup>2</sup>) ed è stato scelto considerando le condizioni attuali dell'immobile ( macchie e scrostamenti d'intonaco dovuti all'umidità al piano sotterraneo nella saletta con camino; mancanza di un adeguato servizio igienico; mancanza delle certificazioni degli impianti e del libretto di caldaia; accesso disagiata; promiscuità con l'appartamento confinante a sud).

I valori sopraindicati sono gli importi stimati più probabili al quale l'immobile può essere venduto alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Come sopra rimarcato l'immobile è privo di un adeguato servizio igienico che dovrebbe essere realizzato (come da Cila del 21/07/2017) tra le due camere da letto al piano terra anche per il rilascio della abitabilità ora mancante. Per tanto si ritiene necessario prevedere e sottrarre dalla stima i costi per la realizzazione del bagno suddetto ammontanti ad €5.265,00 (la stima comprende il muro divisorio con la camera, la colonna di scarico, demolizione e ricostruzione pavimento, piastrellatura e pitturazione, impianto elettrico, impianto idraulico, sanitari, rubinetterie, porta di chiusura, e quanto altro serve a consegnare l'opera finita e a regola d'arte).

La stima di vendita dell'immobile di cui alla presente valutazione è quindi di € 32.175,00 - € 5.265,00 = € 26.910,00.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile<br>Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T | 112,00 mq                | 240,27 €/mq     | € 26.910,24        | 100,00%          | € 26.910,24 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 26.910,24 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 1974 ha ricevuto in donazione dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da altre due parenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* congiuntamente e ciascuna per 1/3, la nuda proprietà di un'area con fabbricato rurale identificata al catasto Terreni al Foglio 4 part.lla 293 "porzione di fabbricato rurale in Arpino, cont. Vuotti di quattro vani (di cui due terranei e due soprastanti solari) con stalletta attigua e piccolo sito di a. 0,35" (cit.nota di trascrizione da atto di donazione)". Il padre ha conservato il diritto di usufrutto fino alla sua morte in data 08/12/1990. Nel 1995 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esegue i lavori di restauro, risanamento conservativo e adeguamento funzionale dell'intero complesso formato dalle porzioni d'immobile di cui al foglio 4 part.lle 295 - 293 - 292, secondo quanto riportato nella Concessione Edilizia del Comune di Arpino n. 23/95 e della sua variante in corso d'opera del 1997. In data 11/07/1995, due mesi dopo la data della Concessione Edilizia, il bene viene

trasformato da ente con fabb. rurale ad ente urbano con annotazione di immobile con diritto alla corte di cui alla part.lla del foglio 4 n. 291 e successivamente il 04/11/1995 viene soppresso con l'annotazione: unita alla particella 295. Il 14/11/1995 viene costituita la part.lla 295 sub 8 che non riporta più tra le annotazioni i diritti sull'area comune part.lla 291.

In data 24/07/2017, a seguito dei lavori autorizzati con la CILA protocollo n. 6640/3 del 21/07/2017 del Comune di Arpino, viene soppresso il sub 8 e viene costituito il sub 11.

La ex stalla annessa al fabbricato rurale (che diventerà scala comune), l'area di a. 0,35 (sulla quale ora è la cucina e la rimessa della particella 292 sub. 1) e i diritti sulla corte comune sub 291 al momento della trasformazione in ente urbano della particella 293 in data 11/07/1995 vengono fatti confluire nella particella 292 anch'essa trasformata in ente urbano nella medesima data.

Fin dal 1995 l'accesso all'abitazione avviene passando attraverso la corte comune identificata al foglio 4 part.291, e i due piani dell'immobile pignorato sono da allora collegati solo dalla scala comune alla particella confinante n. 292 sub.1.

Pertanto, essendo essenziali all'uso dell'abitazione dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si ritiene, senza dubbio, che l'immobile pignorato vanti dei diritti sulla scala, sul bagnetto posto sotto di essa e sulla corte comune che risultano pertinenze assoggettate in modo attuale e duraturo da più di venti anni alla particella del foglio 4 n. 295 sub 11, Comune di Arpino.

L'immobile oggetto di perizia è di fatto difforme da quanto riportato nel Catasto Fabbricati di Arpino al Foglio 4 Particella 292 sub. 11 in quanto non esiste al piano terra alcun servizio igienico.

Si precisa che non risulta trascritta alcuna riunione di usufrutto in morte del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per risolvere la difformità planimetrica si è presentata voltura in variazione.

Per riunire il diritto di usufrutto si è presentata la prescritta voltura.

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 01/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caroselli Celestino

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Altri allegati - Autorizzazioni e attestazioni Edilizie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico interno ed esterno (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di donazione e Certificato di matrimonio (Aggiornamento al 19/07/1974)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T  
La porzione d'immobile pignorata è in zona agricola raggiungibile dalla via Pietro Nenni attraverso una stretta, ripida e pietrosa stradina, via Vuotti, oppure percorrendo la via Pagnanelli che consente di arrivare in auto a cento metri dall'ingresso. La zona è agricola e per trovare anche i servizi di base bisogna raggiungere in auto Carnello, frazione di Sora, o Arpino. Il compendio pignorato è costituito da quattro stanze su due livelli, collegate attraverso una scala comune alla particella che confina a nord. L'immobile è anche privo di servizi igienici adeguati. L'uso abitativo è quindi strettamente vincolato alla scala parte della particella nr. 292 sub.1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al bagnetto ricavato nel sottoscala che da più di venti anni ( dal 1997 circa) sono asserviti all'immobile. Lo stato generale è discreto ma al piano sotterraneo l'umidità di risalita ha provocato ingenti danni all'intonaco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 295, Sub. 11, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Arpino al Foglio 4 Part.lla 295 sub. 11 (ex sub. 8) ricade all'interno della perimetrazione dei centri abitati, delimitata ai sensi dell'art. 17 della Legge 06.08.1967 n. 765. Il mappale n. 295/11 al Foglio 4 ricade all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 36 del P.T.P.R. (Piano territoriale paesaggistico Regione Lazio). Il mapp.le n. 295/11 al Foglio 4 ricade all'interno dell'area di rispetto dei punti archeologici ai sensi dell'art. 42 del P.T.P.R. L'area e l'immobile non risulta gravato da usi civici, ai sensi dell'art. 3 comma 3, della Legge Regionale 03/01/1986. L'immobile è adoperato come abitazione principale dell'esecutato e di sua moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è stato prima restaurato completamente come da variante alla concessione edilizia del Comune di Arpino n. 23/95 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente modificato per la realizzazione di un bagno che però allo stato attuale non è presente. Si specifica che non risulta negli atti del Comune di Arpino né la concessione in variante, né il certificato di fine lavori e nemmeno quello di collaudo statico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

| <b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>            |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Arpino (FR) - Via Vuotti, n. 2, piano S1,T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             |  | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Porzione d'immobile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 4, Part. 295, Sub. 11,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 112,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile è abitato dall'esecutato e da sua moglie che lo mantengono in ordine con tutti gli allacci attivi (corrente elettrica, gas, acqua). Lo stato di conservazione è discreto ma alla base dei muri del piano giorno (S1) in molti punti l'intonaco è rigonfio e macchiato per l'umidità di risalita. L'impianto elettrico e quello idrico-fognario sono datati, probabilmente risalenti alla ristrutturazione del 1995. La zona non è servita da fognatura ed è installata una fossa IMOF a servizio dell'intero edificio di cui la particella 295 sub 11 fa parte che in fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare. Il riscaldamento è a termosifoni e la caldaia di recente costruzione è del tipo a condensazione, anche se richiesto non è stato prodotto il libretto di caldaia. Non ci sono le certificazioni per gli impianti elettrico, idraulico, idrico-sanitario e di riscaldamento.                                |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | La porzione d'immobile pignorata è in zona agricola raggiungibile dalla via Pietro Nenni attraverso una stretta, ripida e pietrosa stradina, via Vuotti, oppure percorrendo la via Pagnanelli che consente di arrivare in auto a cento metri dall'ingresso. La zona è agricola e per trovare anche i servizi di base bisogna raggiungere in auto Carnello, frazione di Sora, o Arpino. Il compendio pignorato è costituito da quattro stanze su due livelli, collegate attraverso una scala comune alla particella che confina a nord. L'immobile è anche privo di servizi igienici adeguati. L'uso abitativo è quindi strettamente vincolato alla scala parte della particella nr. 292 sub.1 **** Omissis **** e al bagno ricavato nel sottoscala che da più di venti anni ( dal 1997 circa) sono asserviti all'immobile. Lo stato generale è discreto ma al piano sotterraneo l'umidità di risalita ha provocato ingenti danni all'intonaco. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla moglie **** Omissis **** che ivi hanno residenza e dimora.  |                   |           |