
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.436,74	14

INCARICO

All'udienza del 05/07/2023, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarlodimambro@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano 1;
- - Garage ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T;

DESCRIZIONE

Immobile situato nel Comune di Arce costituito da un appartamento con garage in fabbricato di quattro unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano in prossimità della strada statale Casilina.

Il garage con portico annesso, distinto in NCEU al fog. 20 p.la 887 sub 13, è al piano terra del fabbricato ed ha una superficie interna di circa 29 mq con altezza interna di 2,99 m, ed è diviso in due parti da una parete in legno, all'esterno è comunicante con un portico di 54,85 mq.

L'appartamento al primo piano, distinto in NCEU al fog 20 p.la 887 sub 12, ha una superficie di circa 165 mq con altezza interna di 2,92 m; è dotato di un balcone e due terrazzi per una superficie complessiva di 112,89 mq. Il fabbricato è raggiungibile da un viale pavimentato in cemento in cattive condizioni di manutenzione a tratti con ferri a vista, l'appartamento ha due accessi, uno direttamente da una scala esterna e l'altro dal vano una scala.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1974, dalla tipologia delle rifiniture è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione, presenta problemi di umidità e di infiltrazione d'acqua.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano 1;
- - Garage ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa ma è carente nelle indicazioni della trascrizione dell'atto di provenienza all'avente causa, non sono indicati il numero di Registro Generale e Particolare e non è riportata la data di trascrizione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il garage distinto con il sub 13 confina con più lati con il sub 4, con due lati con il sub 9 e per un lato con il sub 8; l'appartamento distinto con il sub 12 confina per un lato con il sub 8, un lato con il sub 7 e per più lati con la proiezione sul sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,69 mq	198,05 mq	1	198,05 mq	2,92 m	Primo
Terrazzi	112,91 mq	112,91 mq	0,15	16,29 mq	0,00 m	Primo
Porticato	88,21 mq	99,25 mq	0,15	14,89 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				229,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,23 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2000 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 887, Sub. 3, Zc. 1

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,17 Piano T-1
Dal 08/06/2000 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 887, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano T-1
Dal 21/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 887, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 33 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 51,13 Piano Terra
Dal 21/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 887, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 215 mq Rendita € 516,46 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	887	12	1	A2	4	8 vani	215 mq	516,46 €	1	
	20	887	13	1	C6	8	33 mq	49 mq	51,13 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Per la corrispondenza catastale è stato redatto un Docfa e l'immobile oggetto di pignoramento distinto in NCEU al Fog. 20 plla 887 sub 3 è variato in:
 NCEU Fog 20 plla 887 sub 12 che identifica l'appartamento;
 NCEU Fog 20 plla 887 sub 13 che identifica il garage.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha i pavimenti con piastrelle in ceramica, gli infissi sono in legno con singolo vetro.
 Da quanto affermato dagli esecutati l'appartamento ed il garage non sono mai stati oggetto di manutenzione, all'interno dell'appartamento sono presenti fenomeni di umidità e d'infiltrazione d'acqua, tracce di umidità

sono presenti anche sulle pareti del garage.

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza risultano diritti proporzionali su:

- corte comune distinta con il sub 9;
- sulla centrale termica con annessa corte, strada e vano scala identificati con il sub 8;
- sul pianerottolo distinto con il sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita risulta:" con la presente vendita viene ceduta anche la servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri sette esistente sul terreno di cui al fog. 20 plla 416, fino a raggiungere la strada pubblica, da esercitarsi lungo il confine della proprietà degli eredi di **** Omissis ****;
con la presente vendita viene ceduto agli acquirenti anche il diritto di passo sull'intera area urbana di cui al medesimo Catasto e foglio, p.lla 887/11;
con la presente vendita la parte venditrice si riserva il diritto di passo sulla corte di cui alla p.lla 887/9 per accedere alle cantine di cui alle p.lle 887/5 e 887/6".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione del fabbricato: nord ovest-nord est;
Altezza interna utile: appartamento h 2,92; garage h circa 3,00;
Struttura: in cemento armato;
Solai: latero-cemento;
Copertura: tetto a più falde;
Manto di copertura: tegole in laterizio;
Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: il pavimento del soggiorno e del corridoio sono in marmo, le altre stanza sono in ceramica, rivestimenti sono in ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni con persiane ed infissi interni in legno con un solo vetro;
Scale: struttura con soletta in c.a. con rivestimento in marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: presenti gli impianti ma non si è a conoscenza della loro stato di efficienza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1972 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loyola Amilcare	08/12/1972	29613	5661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	27/12/1972	42376	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2005 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Puca Mariavalentina	06/05/2005	11212	1730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/05/2005	11067	6354
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie risulta un pignoramento a favore di **** Omissis **** contro la sig.ra **** Omissis **** trascritto a Frosinone il 07/11/2019 RG 17531, RP 13517.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2005
Reg. gen. 11068 - Reg. part. 3049
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3768,00 %
Rogante: Puca Mariavalentina
Data: 06/05/2005
N° repertorio: 11213
N° raccolta: 1731

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Frosinone il 07/11/2019
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 13517
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Frosinone il 16/05/2023
Reg. gen. 9861 - Reg. part. 7179
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile distinto in NCEU al Fog. n° 20 p.lla n° 887 sub n° 3 risulta in "zona di completamento B3 del PRG, ove sono ammessi solo interventi di ristrutturazione, restauro e manutenzione, nonchè demolizione e ricostruzione con parità di indici volumetrici e parametri edilizi esistenti; la particella ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 26 del 28/02/1974.

Per il piano terra e la mansarda, non oggetto della procedura, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 895 del 27/11/2003.

In merito alla conformità degli immobili si rileva:

- per l'appartamento, dal confronto tra il rilievo e il disegno allegato alla Licenza Edilizia, si riscontra una differenza tra le superfici utili che rientra nel 2% mentre il volume realizzato è minore di quello assentito;

- per il garage con portico dal confronto tra lo stato dei luoghi e il disegno allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria si rilevano delle incongruenze dimensionali.

La superficie del garage indicata nei disegni allegati della Concessione è maggiore della superficie rilevata, mentre il volume determinato dai disegni della Concessione è minore del volume dello stato dei luoghi con una differenza che non rientra nella tolleranza del 2%.

Per la mancanza di corrispondenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia in Sanatoria, oltre il limite del 2% si tiene conto del ripristino dello stato dei luoghi alle condizioni previste nella Licenza Edilizia con cui è stato realizzato l'immobile, prevedendo la demolizione delle murature perimetrali esterne non condivise con altra proprietà.

L'appartamento dal confronto tra il rilievo e il disegno allegato della Licenza Edilizia, risulta inoltre avere una diversa distribuzione interna.

Per la sanabilità di quest'ultima difformità, si fa riferimento della sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si tiene conto di una somma forfettaria di € 5.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento e garage ubicati ad Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T-1
Immobile situato nel Comune di Arce costituito da un appartamento con garage in fabbricato di quattro unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano in prossimità della strada statale Casilina. Il garage con portico annesso, distinto in NCEU al fog. 20 plla 887 sub 13, è al piano terra del fabbricato ed ha una superficie interna di circa 29 mq con altezza interna di 2,99 m, ed è diviso in due parti da una parete in legno, all'esterno è comunicante con un portico di 54,85 mq. L'appartamento al primo piano, distinto in NCEU al fog 20 p.lla 887 sub 12, ha una superficie di circa 165 mq con altezza interna di 2,92 m; è dotato di un balcone e due terrazzi per una superficie complessiva di 112,89 mq. Il fabbricato è raggiungibile da un viale pavimentato in cemento in cative

condizioni di manutenzione a tratti con ferri a vista, l'appartamento ha due accessi, uno direttamente da una scala esterna e l'altro dal vano una scala. L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1974, dalla tipologia delle rifiniture è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione, presenta problemi di umidità e di infiltrazione d'acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 887, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 887, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 130.661,10

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'età, qualità, stato di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la valutazione dell'immobile si tiene conto dell'incidenza delle somme per le difformità rilevate e in particolare:

- € 1.000,00 per le difformità interne;
- € 5.000,00 somma forfettaria per il ripristino dello stato dei luoghi;
- € 2.000,00 per le spese tecniche.

Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita € 130.661,10;

coefficiente di vetustà 0,65% = € 84.929,71;

assenza di garanzia e vizi 0,10% = 76.436,74;

Valore finale dell'immobile:

€ 76.436,74 - € 5.000,00 - € 2.000,00 = € 69.436,74.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T-1	229,23 mq	570,00 €/mq	€ 130.661,10	100,00%	€ 130.661,10
				Valore di stima:	€ 130.661,10

Valore di stima: € 136.304,10

Valore finale di stima: € 69.436,74

Valore finale dell'immobile: € 76.436,74 - € 5.000,00 - € 2.000,00 = € 69.436,74.

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 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mambro Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza edilizia - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico -planimetrie aggiornate
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali - Visure aggiornate

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie - Sintetica- pregiudizievoli- provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo appartamento e garage - tavola di confronto tra rilievo e concessione in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T-1
Immobile situato nel Comune di Arce costituito da un appartamento con garage in fabbricato di quattro unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano in prossimità della strada statale Casilina. Il garage con portico annesso, distinto in NCEU al fog. 20 plla 887 sub 13, è al piano terra del fabbricato ed ha una superficie interna di circa 29 mq con altezza interna di 2,99 m, ed è diviso in due parti da una parete in legno, all'esterno è comunicante con un portico di 54,85 mq. L'appartamento al primo piano, distinto in NCEU al fog 20 p.lla 887 sub 12, ha una superficie di circa 165 mq con altezza interna di 2,92 m; è dotato di un balcone e due terrazzi per una superficie complessiva di 112,89 mq. Il fabbricato è raggiungibile da un viale pavimentato in cemento in cattive condizioni di manutenzione a tratti con ferri a vista, l'appartamento ha due accessi, uno direttamente da una scala esterna e l'altro dal vano una scala. L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1974, dalla tipologia delle rifiniture è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione, presenta problemi di umidità e di infiltrazione d'acqua. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 887, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 887, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile distinto in NCEU al Fog. n° 20 p.lla n° 887 sub n° 3 risulta in "zona di completamento B3 del PRG, ove sono ammessi solo interventi di ristrutturazione, restauro e manutenzione, nonchè demolizione e ricostruzione con parità di indici volumetrici e parametri edilizi esistenti; la particella ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico".

Prezzo base d'asta: € 69.436,74

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.436,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Borgo Murata n° 344, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 887, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 887, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	229,23 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha i pavimenti con piastrelle in ceramica, gli infissi sono in legno con singolo vetro. Da quanto affermato dagli esecutati l'appartamento ed il garage non sono mai stati oggetto di manutenzione, all'interno dell'appartamento sono presenti fenomeni di umidità e d'infiltrazione d'acqua, tracce di umidità sono presenti anche sulle pareti del garage.		
Descrizione:	Immobile situato nel Comune di Arce costituito da un appartamento con garage in fabbricato di quattro unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano in prossimità della strada statale Casilina. Il garage con portico annesso, distinto in NCEU al fog. 20 plla 887 sub 13, è al piano terra del fabbricato ed ha una superficie interna di circa 29 mq con altezza interna di 2,99 m, ed è diviso in due parti da una parete in legno, all'esterno è comunicante con un portico di 54,85 mq. L'appartamento al primo piano, distinto in NCEU al fog 20 p.lla 887 sub 12, ha una superficie di circa 165 mq con altezza interna di 2,92 m; è dotato di un balcone e due terrazzi per una superficie complessiva di 112,89 mq. Il fabbricato è raggiungibile da un viale pavimentato in cemento in cattive condizioni di manutenzione a tratti con ferri a vista, l'appartamento ha due accessi, uno direttamente da una scala esterna e l'altro dal vano una scala. L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1974, dalla tipologia delle rifiniture è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione, presenta problemi di umidità e di infiltrazione d'acqua.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori.		