

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atrei Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 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 .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 12/05/2024, il sottoscritto Geom. Atrei Manuela, con studio in Via Piternis, 41 - 03044 - Cervaro (FR), email manuatrei@libero.it, PEC manuela.atrei@geopec.it, Tel. 0776 367381, Fax 0776 367381, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 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 San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., piano T-1 (Coord. Geografiche: 41,505637 13,557942)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un appartamento posto su due livelli piano terra e piano primo con annessi balconi e portico al piano terra e balconcino al piano 1.

L'unità immobiliare ha accesso dalla corte comune distinta con il sub.14, che attraverso un piccolo ingresso/disimpegno permette l'accesso all'appartamento del piano terra.

La porzione immobiliare posta al piano 1 è unita al piano terra da una scala a chiocciola. Esternamente è presente una struttura destinata a portico che, per una piccola parte, evidenziata sulla planimetria, non risulta assentita.

L'abitazione risulta composta da 6 camere da letto, 3 bagni, 2 cucine, 3 zone giorno, un vano destinato a studio più vari accessori.

è stata edificata in assenza di titolo edilizio ma per la stessa sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria n.120 del 05.02.2000, n.121 del 05.02.2000, n.122 del 05.02.2000, n.123 del 05.02.2000.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., 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:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina ad un lato con via Civita Farnese, e sugli altri lati con i mappali 420-216-215

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	282,00 m	t
Abitazione	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,43 m	t
Abitazione	85,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	t
Loggia	15,30 mq	15,30 mq	0,40	6,00 mq	2,40 m	t
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>363,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>363,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2002 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 13 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9,5 Rendita € 564,23 Piano T
Dal 23/04/2002 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 15 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 593,93 Piano 1
Dal 14/04/2003 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 15 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 593,93 Piano 1
Dal 14/04/2003 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 13 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9,5 Rendita € 564,23 Piano T
Dal 09/02/2004 al 05/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 16 Categoria A2 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 1.069,07 Piano T-1
Dal 05/05/2006 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 17 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13,5 Superficie catastale 361 mq Rendita € 801,80 Piano T-1
Dal 11/03/2014 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 574, Sub. 17 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13,5 Superficie catastale 361 mq Rendita € 801,80 Piano T-1

Attualmente non risulta la cancellazione, a mezzo voltura catastale, dell'usufrutto a favore di Di Santo Pasquale, estintosi per la morte dello stesso avvenuta in data 11/03/2014

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	3	547	17		A2	5	13,5	361 mq	801,8 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

Nulla da dichiarare

### **PATTI**

Nulla da dichiarare

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione

### **PARTI COMUNI**

L'immobile ha diritto al sub. 14 che identifica il BCNC costituito parte da giardino e parte da piazzale idoneamente pavimentato tramite e per il quale si accede al fabbricato. Si precisa che sul retro del fabbricato è stata edificata una tettoia che unisce lo stabile identificato con il mappale 574 e quello identificato con il mappale 216, la cui proiezione ricade su una porzione del sub.14; tale tettoia risulta menzionata e rappresentata nei condoni di cui alle Concessioni in Sanatoria Prot. 120-121-122-123 del 05.02.2000, ma non costituisce parte del cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Nulla da dichiarare

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato, come evidenziato nella relazione tecnica allegata agli atti del comune, è stato realizzato con struttura in c.a., con fondazioni a platea; la copertura della struttura principale è costituita da un tetto a padiglione.

L'unità immobiliare, per il piano terra si sviluppa su tutta la superficie coperta dello stabile per cui l'esposizione prende tutti e 4 i lati cardinali con ingresso sul lato ovest, il piano primo, invece, ha esposizione prevalente a sud. L'esterno del fabbricato risulta intonacato e tinteggiato ma non di recente.



Le finiture interne sono di tipo medio, in qualche punto risultano sconnesse, la tipologia della pavimentazione risulta differente tra le varie zone dell'appartamento. Gli infissi sono in legno, la scala a chiocciola che unisce i due piano è in legno con struttura in ferro.

L'immobile è dotato di tutte le utenze.

Non vi sono posti auto o pertinenze di altro genere, compreso il giardino, attribuiti in maniera esclusiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato #Di Santo Franco#, dal coniuge #Fallone Annamaria# e dal figlio #Di Santo Fabrizio#

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2003 al 11/03/2014	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Puca Maria Valentina	14/04/2023	4781	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/04/2003	7074	4778
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/03/2014 al 20/09/2024	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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.

Attualmente non risulta la cancellazione, a mezzo voltura catastale, dell'usufrutto a favore di Di Santo Pasquale, estintosi per la morte dello stesso avvenuta in data 11/03/2014

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2011  
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 1498  
Quota: 1/1  
Importo: € 214.408,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 107.204,11  
Percentuale interessi: 5,22 %  
Rogante: Ferrara Guido  
Data: 04/05/2011  
N° repertorio: 36402  
N° raccolta: 8450

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato edificato in assenza di titoli edili ma regolarizzato con Sentenza n.27/97 della Pretura Circondariale di Cassino e successivamente con Concessioni Edilizie n.120-121-122-123 del 05.02.2000

Allo stato attuale l'immobile risulta presentare delle modifiche di lieve entità che consistono, al piano Terra: nell'aver realizzato un piccolo tramezzo che ha generato un ripostiglio, nell' apposizione di una porta scorrevole con guida esterna atta a separare la cucina dalla camera da pranzo, nell'aver chiuso, dal lato della camera da pranzo, la porta d'accesso al ripostiglio.

Per correttezza si riportano anche le altezze totali e dello studio.

Al piano primo, invece, è stato demolito un tramezzo della cucina ed è stata chiusa la porta d'accesso alla stessa, esistente.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sentenza n.27/97 della Pretura Circondariale di Cassino e  
Concessioni Edilizie n.120-121-122-123 del 05.02.2000

Allo stato attuale l'immobile risulta presentare delle modifiche di lieve entità che consistono, al piano Terra: nell'aver realizzato un piccolo tramezzo che ha generato un ripostiglio, nell' apposizione di una porta scorrevole con guida esterna atta a separare la cucina dalla camera da pranzo, nell'aver chiuso, dal lato della camera da pranzo, la porta d'accesso al ripostiglio.

Per correttezza si riportano anche le altezze totali e dello studio.

Al piano primo, invece, è stato demolito un tramezzo della cucina ed è stata chiusa la porta d'accesso alla stessa, esistente.

Dette modeste difformità possono essere sanate con una CILA a sanatoria la cui sanzione è pari a € 1.000,00 e per la redazione della stessa si stima una spesa pari a € 2.000,00.

Le spese sono state defalcate dal valore finale del bene.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da dichiarare

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Non si procede alla divisione del bene in più lotti



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., piano T-1

L'immobile oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un appartamento posto su due livelli piano terra e piano primo con annessi balconi e portico al piano terra e balconcino al piano 1. L'unità immobiliare ha accesso dalla corte comune distinta con il sub.14, che attraverso un piccolo ingresso/disimpegno permette l'accesso all'appartamento del piano terra. La porzione immobiliare posta al piano 1 è unita al piano terra da una scala a chiocciola. Esternamente è presente una struttura destinata a portico che, per una piccola parte, evidenziata sulla planimetria, non risulta assentita. L'abitazione risulta composta da 6 camere da letto, 3 bagni, 2 cucine, 3 zone giorno, un vano destinato a studio più vari accessori. È stata edificata in assenza di titolo edilizio ma per la stessa sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria n.120 del 05.02.2000, n.121 del 05.02.2000, n.122 del 05.02.2000, n.123 del 05.02.2000.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 547, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 217.920,00

Nel calcolare il valore di stima si è tenuto conto del deprezzamento degli immobili dovuto alla vicinanza del centro di raccolta dei rifiuti presente a confine con il territorio comunale, posto lungo la strada d'accesso principale al paese.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., piano T-1	363,20 mq	600,00 €/mq	€ 217.920,00	100,00%	€ 217.920,00
				Valore di stima:	€ 217.920,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da dichiarare

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.



Cervaro, li 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Atrei Manuela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE D'IMMISSIONE
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE IPORECARIE
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ELABORATO E WEGIS
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO CON INDICATE LE SUPERFICI
- ✓ N° 10 Google maps - ESTRATTO TOP GEOMETRI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., piano T-1

L'immobile oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un appartamento posto su due livelli piano terra e piano primo con annessi balconi e portico al piano terra e balconcino al piano 1. L'unità immobiliare ha accesso dalla corte comune distinta con il sub.14, che attraverso un piccolo ingresso/disimpegno permette l'accesso all'appartamento del piano terra. La porzione immobiliare posta al piano 1 è unita al piano terra da una scala a chiocciola. Esternamente è presente una struttura destinata a portico che, per una piccola parte, evidenziata sulla planimetria, non risulta assentita. L'abitazione risulta composta da 6 camere da letto, 3 bagni, 2 cucine, 3 zone giorno, un vano destinato a studio più vari accessori. è stata edificata in assenza di titolo edilizio ma per la stessa sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria n.120 del 05.02.2000, n.121 del 05.02.2000, n.122 del 05.02.2000, n.123 del 05.02.2000. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 547, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in assenza di titoli edili ma regolarizzato con Sentenza n.27/97 della Pretura Circondariale di Cassino e successivamente con Concessioni Edilizie n.120-121-122-123 del 05.02.2000 Allo stato attuale l'immobile risulta presentare delle modifiche di lieve entità che consistono, al piano Terra: nell'aver realizzato un piccolo tramezzo che ha generato un ripostiglio, nell' apposizione di una porta scorrevole con guida esterna atta a separare la cucina dalla camera da pranzo, nell'aver chiuso, dal lato della camera da pranzo, la porta d'accesso al ripostiglio. Per correttezza si riportano anche le altezze totali e dello studio. Al piano primo, invece, è stato demolito un tramezzo della cucina ed è stata chiusa la porta d'accesso alla stessa, esistente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Incarico (FR) - via Civita Farnese Nord, n.4/A., piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 547, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	363,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia di valutazione è composto da un appartamento posto su due livelli piano terra e piano primo con annessi balconi e portico al piano terra e balconcino al piano 1. L'unità immobiliare ha accesso dalla corte comune distinta con il sub.14, che attraverso un piccolo ingresso/disimpegno permette l'accesso all'appartamento del piano terra. La porzione immobiliare posta al piano 1 è unita al piano terra da una scala a chiocciola. Esternamente è presente una struttura destinata a portico che, per una piccola parte, evidenziata sulla planimetria, non risulta assentita. L'abitazione risulta composta da 6 camere da letto, 3 bagni, 2 cucine, 3 zone giorno, un vano destinato a studio più vari accessori. È stata edificata in assenza di titolo edilizio ma per la stessa sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria n.120 del 05.02.2000, n.121 del 05.02.2000, n.122 del 05.02.2000, n.123 del 05.02.2000.		
<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 dall'esecutato #Di Santo Franco#, dal coniuge #Fallone Annamaria# e dal figlio #Di Santo Fabrizio#		

