
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mosticone Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.

promossa da

EVOLVE SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05156080268

Partita IVA: 05156080268

Via Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

Spera Giovanna

Codice fiscale: SPRGNN62M67H501W

Via Guglielmo Marconi, 182

09045 - Quartu Sant'Elena (CA)

Nata a Roma il 27/08/1962

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	4
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	5
Titolarità.....	5
Beni N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, con cantina al piano quinto e posto auto scoperto sulla corte esterna.....	5
Confini	6
Beni N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, con cantina al piano quinto e posto auto scoperto sulla corte esterna.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4	9
Parti Comuni.....	10
BenI N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, con cantina al piano quinto e posto auto scoperto sulla corte esterna.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4	10
Stato di occupazione.....	10
BenI N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, con cantina al piano quinto e posto auto scoperto sulla corte esterna.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
BenI N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, con cantina al piano quinto e posto auto scoperto sulla corte esterna.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
BenI N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1-2-3 - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17

INCARICO

In data 18/09/2023, il sottoscritto Ing. Mosticone Francesco, con studio in Piazza Risorgimento - 03039 - Sora (FR), email mostif@virgilio.it, PEC francesco.mosticone@ingpec.eu, Tel. 393 91 25 432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.74671627869228, 13.714194229682722)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T (Coord. Geografiche: 41.74671627869228, 13.714194229682722)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.74671627869228, 13.714194229682722)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

Appartamento in maggior fabbricato in c.a. di 5 livelli con corte esterna composto da 4,5 vani catastali per un totale di 45mq catastali sito al piano secondo (con mansarda in soffitta e posto auto scoperto -vedi beni mapp.21 e mapp.41 oggetto di vendita).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

Posto auto all'aperto sulla corte esterna di fabbricato in c.a. di 5 livelli.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

Cantina pertinenziale all'appartamento in maggior fabbricato in c.a. di 5 livelli con corte esterna composto da 4,5 vani catastali e superficie catastale pari a 45mq al piano secondo, posto in vendita nella presente esecuzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

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

La documentazione in oggetto risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

La documentazione in oggetto risulta completa.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

La documentazione in oggetto risulta completa

TITOLARITÀ

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CON CANTINA AL PIANO QUINTO E POSTO AUTO SCOPERTO SULLA CORTE ESTERNA

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

- Spera Giovanna (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: SPRGNN62M67H501W
Via Guglielmo Marconi, 182
09045 - Quartu Sant'Elena (CA)
Nata a Roma il 27/08/1962

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

- Spera Giovanna (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al contratto di mutuo la parte mutuataria si dichiara legalmente separata.

CONFINI

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CON CANTINA AL PIANO QUINTO E POSTO AUTO SCOPERTO SULLA CORTE ESTERNA

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati confina a nord con il mappale 13, ad est con il 383 e 197, a sud con sentiero alberato, ad ovest con mappale 199 e 200.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,90 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

Appartamento al piano secondo di maggior fabbricato a cinque livelli avente superficie lorda catastale pari a 45mq.

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Posto auto su corte esterna con cancello scorrevole automatico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	31,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	1,44 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				11,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cantina pertinenziale all'appartamento sub.9, al piano quarto sottotetto di forma rettangolare avente altezza interna variabile (min. 0,65m; max 2,20m all'ingresso)

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 04/04/2011	Spera Giovanna (esecutato), proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 310, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano secondo Graffato 310

Per la cronistoria completa vedasi visura catastale storica allegata alla presente. Si precisa che l'immobile è parte di maggior fabbricato realizzato con c.e. del 1987 sull'allora terreno mappale 199 del foglio 9.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 07/04/2011	Spera Giovanna (esecutato), proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 310, Sub. 21 Categoria C7 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 25,80 Piano terra

Pertinenziale all'appartamento sub.9 posto in vendita. Per la cronistoria completa vedasi visura catastale storica allegata alla presente. Si precisa che l'immobile è parte di maggior fabbricato realizzato con c.e. del 1987 sull'allora terreno mappale 199 del foglio 9.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 07/04/2011	Spera Giovanna (esecutato), proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 310, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 227,76 Piano secondo Graffato 310

Pertinenza dell'appartamento sub.9 in vendita. Per la cronistoria completa vedasi visura catastale storica allegata alla presente. Si precisa che l'immobile è parte di maggior fabbricato realizzato con c.e. del 1987 sull'allora terreno mappale 199 del foglio 9.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	310	9		A3	2	4,5 vani	45 mq	227,76 €	secondo	310	

Corrispondenza catastale

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

Di fatto vi è corrispondenza catastale con quanto rilevato. Si precisa solo che l'altezza utile dell'immobile è stata misurata all'ingresso pari a 2,90 metri e che la porta di ingresso all'abitazione è ubicata al soggiorno e non in cucina, modesta variazione che non incide sulla consistenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	310	9		A3	2	4,5 vani	45 mq	227,76 €	secondo		

Corrispondenza catastale

Di fatto vi è corrispondenza catastale con quanto rilevato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	310	9		A3	2	4,5 vani	45 mq	227,76 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Di fatto vi è corrispondenza catastale con quanto rilevato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

L'immobile ad oggi risulta non abitato, libero, ma con presenza di alcune suppellettili. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

L'immobile risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

L'immobile ad oggi risulta non abitato, libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

L'appartamento allo stato attuale si trova in buone condizioni manutentive. E' completo per quanto riguarda la parte strutturale, finiture, porta di ingresso, porte interne e finestre. Vi è l'impianto elettrico (mancante dei frutti nelle scatole a parete), idraulico e idrico sanitario, di riscaldamento sebbene privo di caldaia e radiatori.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

L'immobile è in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

L'immobile allo stato attuale è in buone condizioni manutentive e libero da cose. Manca la porta di ingresso.

PARTI COMUNI

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CON CANTINA AL PIANO QUINTO E POSTO AUTO SCOPERTO SULLA CORTE ESTERNA

Le parti comuni con il resto dell'edificio (BCNC) sono le zone esterne al fabbricato (mapp.18 e 46) il vano scala interna (mapp.50 e 17) i corridoi di piano (mapp.16, 47 e 48). Per maggior completezza si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente nella documentazione catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2

Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio a 5 livelli in cemento armato con solai in laterocemento e con corte esterna. Avente superficie lorda pari a circa 45 metriquadri e netta di circa 36 metriquadri, l'immobile è ripartito in una cucina abitabile, un soggiorno, una camera ed un WC cieco. Le porte interne sono in legno. Gli infissi in legno/metallo con vetrocamera.

Le pavimentazioni in ceramica smaltata, le pareti e soffitto sono intonacati e rifiniti con tintura bianca a tempera.

E' presente l'impianto elettrico (sebbene mancante dei supporti e relativi "frutti" ai punti prese e di comando). Sono presenti solo le tubazioni di distribuzione per i radiatori, risultando pertanto l'impianto di riscaldamento ancora da ultimare.

L'accesso avviene dalla corte esterna chiusa da cancello elettrico scorrevole, attraverso scala a pozzo interna condominiale, e quindi corridoio centrale di disimpegno ai vari appartamenti.

L'ampia corte esterna è dotata di pavimentazioni, muretti ed illuminazione.

L'appartamento è dotato di cantina al piano quarto (quinto livello) e posto auto sulla corte esterna (mappale 41 e 21 posti in vendita nella presente esecuzione in lotto unico)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto realizzato su pavimentazione in battuto di cemento liscio nella corte esterna del fabbricato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 4

La cantina (cieca) è al piano quarto di edificio a 5 livelli in cemento armato con solai in laterocemento e corte esterna. Avente superficie lorda pari a circa 36 metriquadri, l'immobile è dotato di sola porta di ingresso (vi è solo il telaio fisso e la riquadratura del vano, ma al momento del sopralluogo lo sportello era mancante).

Così come l'area di distribuzione dell'intero sottotetto, è ancora allo stato di grezzo in quanto mancano le pavimentazioni (è presente il massetto e le pareti sono solo intonacate).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CON CANTINA AL PIANO QUINTO E POSTO AUTO SCOPERTO SULLA CORTE ESTERNA

Gli immobili risultano liberi.

Sono presenti suppellettili di vario genere nell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CON CANTINA AL PIANO QUINTO E POSTO AUTO SCOPERTO SULLA CORTE ESTERNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1973 al 27/09/2007	La Posta Loreto (c.f.LPSLRT50D13I838Q) e La Posta Armando (c.f. LPSRND47D02I838S), proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LPSLRT50D13I838Q	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Vicini di Sora	27/10/1973	25710	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1974 al 25/09/2007	La Posta Loreto (c.f.LPSLRT50D13I838Q) e La Posta Armando (c.f. LPSRND47D02I838S), proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: LPSRND47D02I838S	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Vicini di Sora	25/01/1974	46052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2007 al 07/04/2011	Tersigni srl con sede in Campoli Appennino (c.f. 02211640608) Codice Fiscale/P.IVA: 02211640608	Trasferimento esecuzione immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Tribunale di Cassino	25/09/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone	27/09/2007	26981	15863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2011	Spera Giovanna (esecutata) nata a Roma il 27/08/1962	Atto di compravendita			

c.f. SPRGNN62M67H501W proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SPRGNN62M67H501W	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notar Labate di Sora	07/04/2011	329108	60465
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. di Frosinone	08/04/2011	7108	5225
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/04/2011
Reg. gen. 7109 - Reg. part. 1029
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.
Contro Spera Giovanna
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 06/03/2015
Reg. gen. 3477 - Reg. part. 2802
Quota: 1/1
A favore di ISP CB Ipotecario S.r.l.
Contro Spera Giovanna
Note: Intesa Sanpaolo ha ceduto il credito ad EVOLVE SPV srl
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 17/07/2023
Reg. gen. 14300 - Reg. part. 10630
Quota: 1/1
A favore di EVOLVE SPV S.R.L.
Contro Spera Giovanna

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico risulta che il Comune di Campoli Appennino è sprovvisto di PRG., pertanto il lotto in cui ricade bene in oggetto è in zona agricola disciplinata dalla legge regionale n.319/1999 e succ. Il consiglio comunale ha adottato il nuovo P.U.C.G: e l'area in cui ricade il fabbricato oggetto di accertamento non è stata soggetta a pianificazione lasciandola nell'area degli insediamenti urbani di cui al PTPR regionale.

In particolare secondo le norme di PTPR ricade in zona di cui all'art.24 Paesaggio naturale continuità" in cui è vietata l'edificazione. L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Idrogeologico e sismico.

In risposta alla domanda di accesso agli atti presentata dallo scrivente il tecnico comunale, fornita copia dei documenti significativi rinvenuti nel fascicolo del fabbricato in oggetto, specifica che "...non risultano concessioni in sanatoria ed in particolare la concessione in sanatoria n.4/2008 non risulta rilasciata...".

Detta precisazione è attinente alla citazione nell'atto di compravendita notar Labate con cui la debitrice esecutata acquistava l'appartamento, la cantina ed il posto auto alla società Tersigni srl: in detto atto veniva specificato (erroneamente) che al fabbricato era stata rilasciata la concessione in sanatoria n.4/2008 dal Comune di Campoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Gli immobili in questione sono parte di maggior edificio realizzato con C.E. n°8 del 02/04/1987 prot. n.754 rilasciata dal Comune di Campoli Appennino, con progetto sismico depositato al Genio Civile di Frosinone prot. n. 8137 fascicolo n.1220/87 del 30/07/1987. Non risultano agli atti del Comune richiesti e rilasciati altri pareri. L'intero corpo di fabbrica era stato realizzato con destinazione d'uso "Albergo ristorante" dai sigg.ri La Posta Armando e Loreto. Successivamente ed in data 25/09/2007, con decreto di trasferimento del Tribunale delle esecuzioni di Cassino, l'immobile è stato aggiudicato dalla società Tersigni Srl di Campoli Appennino.

Dall'accesso agli atti risulta che la nuova proprietà ha presentato in data 23/01/2008 (prot.512 del 2401/2008), istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della l.47/85 e della 724/94 e s.m.i. ed il Comune ha accettato la domanda senza apporre alcun diniego.

Che in data 21/06/2011 è stata protocollata in Comune documentazione ad integrazione della precedente richiesta di sanatoria contenente copia della C.E. n.8 del 02/04/1987, rilievo dello stato di fatto, rilievo fotografico, relazione tecnica e copia di due versamenti dell'oblazione per gli importi di € 2.788,00 e 2.582,28.

Vi è altresì attestato di deposito del certificato di idoneità sismica del 17/03/2010 prot.245879/58934.

Dalla documentazione prodotta dal Comune non è stato possibile accertare la data dell'abuso (mancano nel fascicolo i modelli richiesta condono) ma dal certificato di idoneità sismica allegata alla domanda di condono la proprietà dichiara che "su domanda in sanatoria le opere abusive sono state realizzate nel periodo 01/10/1983-31/12/1994, e più specificatamente nel 1988" (si ricorda che la C.E. n.8 è stata rilasciata in data 02/04/1987),

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico e sismico; la documentazione integrata è carente dell'autorizzazione paesaggistica e idrogeologica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Quindi di fatto gli abusi hanno riguardato il frazionamento dell'immobile, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, il sottotetto destinato a deposito/magazzino, variazione dei prospetti dovuta alla nuova distribuzione interna per la formazione degli appartamenti al piano secondo e terzo.

Facendo riferimento a tali difformità i termini per il rilascio della sanatoria, come richiesto dall'aggiudicatario dell'intero immobile all'asta giudiziaria, risulterebbero riaperti con istanza prot.512 del 24/01/2008. Resta il fatto che vanno richiesti ed ottenuti i pareri dagli altri Enti: quelli relativi al vincolo paesaggistico ed idrogeologico. Tali pareri potranno essere richiesti interessando l'intero edificio e non solo l'immobile oggetto della presente esecuzione.

Infatti dalla normativa urbanistica sopra citata, la zona in esame risulta soggetta a vincolo paesaggistico: in base alla destinazione di PTPR ed all'afferente art.24 "Paesaggio naturale di continuità" delle NTA, l'abuso non rispetta le norme paesaggistiche.

Naturalmente va chiesto anche il parere per il vincolo idrogeologico.

Pertanto, a parere dello scrivente, per la completa definizione della pratica di condono risulta quantomai difficile che la Regione rilasci per il fabbricato in questione parere positivo riguardo il vincolo paesaggistico, restando così abusivi e non sanabili i beni oggetto di vendita nella presente esecuzione immobiliare.

Pertanto l'unica strada percorribile per sanare il fabbricato potrebbe essere quella di ripristinare lo stato dei

luoghi conformemente a quanto autorizzato con la C.E. n°8 del 02/04/1987 (sempre interessando l'intero edificio e i diversi intestatari).

I beni pignorati potranno essere quindi messi alla vendita secondo la sopracitata prospettiva di sanabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1-2-3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA SANT'ANTONIO, PIANO 2, CANTINA PIANO 5 E POSTO AUTO SU CORTE ESTERNA

Da quanto riferito dal sig. Tersigni (rappresentante della società aggiudicataria all'asta del fabbricato ed ancora proprietaria della maggior parte) e come da verbale redatto in occasione dell'accesso con il professionista delegato alla vendita, per lo stabile non è stato costituito condominio; lo stesso ha consegnato copia delle chiavi del cancello e del portone condominiale, nonché dell'appartamento in vendita.

Va però considerato che di fatto si procede alla gestione dello stabile, trovato in sufficienti condizioni manutentive.

Pertanto valutando un contributo di €30/mese a carico degli immobili pignorati si stima ragionevolmente un ammanco di circa 163 mensilità per un totale di € 4.890,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2
Appartamento in maggior fabbricato in c.a. di 5 livelli con corte esterna composto da 4,5 vani catastali per un totale di 45mq catastali sito al piano secondo (con mansarda in soffitta e posto auto scoperto - vedi beni mapp.21 e mapp.41).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 310
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.000,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T
Posto auto all'aperto sulla corte esterna di fabbricato in c.a. di 5 livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.160,00
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4
Cantina pertinenziale all'appartamento in maggior fabbricato in c.a. di 5 livelli con corte esterna composto da 4,5 vani catastali e superficie catastale pari a 45mq al piano secondo, posto in vendita nella presente esecuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 310, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.128,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

E' stato considerato anche il fatto che la pratica di sanatoria è ancora in itinere e potrà essere concessa solo se gli Enti sopra citati rilasceranno parere positivo per la definizione della domanda; che per la sanabilità dell'intero edificio si dovrà procedere al ripristino dello stato di fatto (albergo -ristorante) di cui alla C.E n.8/1987 prima del compimento degli abusi.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 2	45,00 mq	600,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano T	3,60 mq	600,00 €/mq	€ 2.160,00	100,00%	€ 2.160,00
Bene N° 3 - Cantina Campoli Appennino (FR) - Via Sant'Antonio, piano 4	11,88 mq	600,00 €/mq	€ 7.128,00	100,00%	€ 7.128,00
				Valore di stima:	€ 36.288,00

Valore di stima: € 36.288,00

Deprezamenti espliciti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4890,00	€

Valore finale di stima: € 31.398,00

Le spese per la sanatoria non son determinabili per il singolo immobile in quanto dovranno riguardare l'intero edificio (vedi risposta al relativo quesito sulla regolarità urbanistica).

Detto importante deprezzamento è stato tenuto in conto e compensato nella valutazione unitaria degli immobili al metroquadro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto di vendita sono parte di maggior fabbricato oggetto di domanda di sanatoria ancora in itinere.

Essendo il fabbricato in zona vincolata dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), si ritiene di poter sanare lo stesso solo mediante il ripristino dello stato dei luoghi non conformi prima dell'abuso al progetto di cui alla C.E. n°8/1987 rilasciata per la costruzione di albergo-ristorante (vedi risposta al quesito sulla regolarità urbanistica).

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.

Sora, li 05/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Moticone Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato fotografico
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione urbanistica e permessi
- ✓ Atto di provenienza - Copia atto di compravendita notar Labate
- ✓ Visura elenco formalità pregiudizievoli aggiornato