
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., nell'Esecuzione Immobiliare 133/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto n. Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 167 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria dati catastali..... | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Servitù,censo,livello,usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato occupazione | 6 |
| Provenienza Ventennale..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli ed oneri condominiali | 9 |
| Stima..... | 10 |
| Formazione lotti | 10 |
| Elenco allegati..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Schema riassuntivo..... | 13 |
| Formalita da cancellare | 14 |

INCARICO

All'udienza del 24/08/2018, il sottoscritto ** Omissis** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2018 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 Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è parte di un complesso residenziale di tre palazzine..

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2019.

Custode delle chiavi: ** Omissis**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

l'estratto di mappa relativo al bene pignorato e la sottoscritta CTU ha provveduto a reperirlo (ALL:D).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L' appartamento confina con il vano scala e distacchi su spazi condominiali per più lati Sud, Est e Nord. Mentre il plesso residenziale di cui fa parte confina su tutti e quattro i lati con proprietà aliena con il seguente identificativo catastale **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo (FR).

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Superficie Scoperta | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|---------------------|---------|-------|
| Abitazione | 84,03 mq | 115,40 mq | 17,54 mq | 2,92 m | 5 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 05/04/1991 al 18/01/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 57 Categoria A2 Piano 5 |
| Dal 18/01/2001 al 28/02/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 57 Categoria A2 |
| Dal 28/02/2001 al 05/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271 Categoria A2 |
| Dal 05/06/2003 al 15/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271 Categoria A2 |
| Dal 15/11/2004 al 17/04/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271 Categoria A2 |
| Dal 17/04/2015 al 06/11/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 57 Categoria A2 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 17 | 271 | 57 | 1 | A2 | 3 | 5.5 | 106 mq | 284,05 | 5 | |

Corrispondenza catastale

Al termine delle specifiche analisi della documentazione catastale prodotta, si evince quanto segue:

- la conformità dei dati catastali riportati nel pignoramento per la giusta individuazione del bene;
- la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i dati di classamento;
- la distribuzione interna degli ambienti è consona con lo stato di fatto ad eccezione di un ripostiglio di 1mq di superficie realizzato con pannelli di cartongesso dallo spessore di pochi cm (rimovibile facilmente).

PRECISAZIONI

Nel corso dell' accesso all'immobile del 9/01/2019, si è constatato che esso è libero, inoltre presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecorvo (FR), l' eseguita non risulta essere residente in questo comune (ALL. H).

A seguito di un' approfondita analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la determinazione del seguente valore locativo : 2,4 euro al mq / mensile, 277 euro complessivo mensilmente

STATO CONSERVATIVO

Nonostante ad oggi, il bene risulta disabitato, presenta uno buono stato conservativo, come si evince anche dal rilievo fotografico (All.E).

PARTI COMUNI

Nell' atto di vendita (art.2 All. G), TR.5058 del 21/04/2015, rogito notaio **** Omissis **** in data 17/4/2015 rep.1888, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** l'immobile oggetto di pignoramento, viene riportato quanto segue: "... è escluso qualsiasi diritto sul piano pilotis, sul piano sottotetto, sul terreno pertinenziale del fabbricato e su quello circostante, sui quali la società dante causa dell' attuale parte venditrice si è riservata la piena ed esclusiva proprietà con l'atto di compravendita a rogito del notaio **** Omissis **** già di Roma, in data 15 Novembre 2004, rep.

39349 e racc. 11143, registrato a Roma il 16/11/2004, al n. 24302, serie 1T e trascritto a Frosinone il 17/11/2004, ai n.n. 32657 reg. gen. e 20196 reg. part.".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa il regime vincolistico è stato accertato che l'immobile: non è gravato da usi civici, di censo, di livello, diritti demaniali, vincoli di inalienabilità e che non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi. Infine la p.lla 271 sub. 57 foglio 17, non è interessata dal vincolo ambientale paesaggistico ai sensi del Dlgs n. 42/2004 e ss.m.ii (All.H).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in questione, distinta con l'interno 10, è situata al quinto piano di un fabbricato che si eleva sette piani fuori terra, di cui il piano terra è costituito da pilotis senza la presenza di locali di deposito ed un sottotetto con qualche locale di deposito (non appartenente all'unità in esame). I piani si articolano su un vano scala centrale provvisto di ascensore in disuso e privo di servizio portineria. L'appartamento si distribuisce su una pianta rettangolare, da cui si accede tramite un'ingresso e tutti gli ambienti (cucina, due bagni di cui uno di servizio, soggiorno e due camere) sono distribuiti su un disimpegno a forma di L; infine ha due balconi di grandezze differenti, di cui: quello minore completamente aperto sul lato Sud e quello di dimensioni maggiori sul lato Nord è chiuso con due finestroni. L'edificio in cui è ubicata la u.i, ha una struttura portante in c.a., esternamente è completamente intonacato e tinteggiato di colore verde, solamente in piccole zone si evince il distacco dell'intonaco e al piano terra i pilotis sono in uno stato grezzo e privo di pavimentazione. Internamente si sono riscontrate le seguenti caratteristiche di finitura:

- il portone d'ingresso è stato messo in disuso dopo l'accesso forzoso effettuato in data 9/01/2019 come documentato nel verbale di sopralluogo (All. L);
- gli ambienti sono delimitati da pareti di 8-10cm di spessore;
- l'altezza utile interna degli ambienti è pari a 2,92 m;
- l'accesso ad ogni ambiente è delimitato da una porta tamburrata;
- gli infissi sono in alluminio e muniti di avvolgibile, con apertura verso l'interno e garantiscono una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. In cucina ed in bagno, nonostante ci sia il telaio e l'avvolgibile, manca l'infisso;
- le pareti interne, come anche il parapetto dei balconi, son intonacate;
- la pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate in ceramica;
- l'impianto elettrico sottotraccia non a norma, in quanto alcune cassette di derivazione sono aperte e a vista ed alcune volte anche prive di fili elettrici;
- il bagno è munito dell'impianto idrico-sanitario;
- sono presenti anche gli attacchi dell'impianto di riscaldamento anche se privo di termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/04/1991 al 18/01/2001 | **** Omissis **** | Decreto trasferimento immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Cassino | 05/04/1991 | 338 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 30/11/1992 | | 15545 |
| Dal 18/01/2001 al 22/05/2002 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Di Giovanni Arturo | 18/01/2001 | 198297 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 25/01/2001 | 1039 | 831 |
| Dal 22/05/2002 al 05/06/2003 | **** Omissis **** | Convenzione edilizia | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Segretario Comunale di Pontecorvo (FR) | 22/05/2002 | 8937 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 14/04/2003 | 6519 | 4368 |
| Dal 05/06/2003 al 15/11/2004 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Fabrizio Marmo | 05/06/2003 | 5580 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 26/06/2003 | 11128 | 7538 |
| Dal 15/11/2004 al 17/04/2015 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CORIGLIANO FILIPPO | 15/11/2004 | 39349 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 17/11/2004 | 32657 | 20196 |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/04/2015 al 06/11/2018 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Gianluca Festa Ferrante | 17/04/2015 | 1888 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 21/04/2015 | 6321 | 5058 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Frosinone aggiornate al 06/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 21/04/2015
Reg. gen. 6322 - Reg. part. 754
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.000,00
Rogante: Festa Ferrante Gianluca
Data: 17/04/2015
N° repertorio: 1889

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 14/06/2018
Reg. gen. 9857 - Reg. part. 7427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L' area dove ricade il bene oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 133/2018, ricade nella zona PEEP, adottato dal Consiglio Comunale n.7 del 29 Gennaio 2003. (ALL. H).

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.
* Presso l' Ufficio Competente non risulta il certificato di agibilità (come riportato nell' All. H).*

L' Immobile risulta essere realizzato con Licenza Edilizia n. 1826 rilasciata in data 20/07/1974 alla Cooperativa Pontecorvo 80 (ALL.H).

Dagli atti presso l' Ufficio Tecnico di Pontecorvo, risultano la presentazione di diverse DIA, che riguardano esclusivamente manutenzione ordinaria (ripristino di un tratto di fognatura, di pavimentazione del piano terra ecc.) e manutenzione straordinaria del terrazzo.

**** E' stato corretto ciò che nella relazione tecnica depositata il 22/01/2019, per errata correge si era trascritto: " L'immobile non risulta agibile".**

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.

Si è constatato una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto c'è corrispondenza, l'unica difformità consiste nella realizzazione di un ripostiglio con pannelli di poco spessore in cartongesso, con una superficie di 1mq e facilmente rimovibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.620,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall' informazioni fornite dall' amministratore di condominio per via pec (All.I), si evince quanto segue:

- l'immobile stagito nella procedura di cui all' oggetto, vanta un credito per 1'620,00 euro verso il condominio;
- 1'620,00 euro discende da un credito maturato dal condominio pari ad 30 euro a bimestre, dall' anno 2009 ad oggi;
- non risultano, in relazione alla scala C, deliberati lavori di manutenzione straordinaria;
- in relazione agli impianti, ad oggi, stante la circostanza che l' intera scala è disabilitata, sono parimenti distaccati tanto l'utenza elettrica, quanto l' impianto di ascensore;
- l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, inoltre, vanta quote sulle parti comuni di pertinenza della scala cui appartiene, fatta eccezione per l'utilizzo dell' impianto di pressurizzazione dell' acqua, che è posto a servizio, esclusivamente, della scala A e B;
- per quanto di conoscenza e competenza dell' amministratore condominiale, infine, non risulta la presenza di tabelle millesimali relative alla scala C.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5
L' unità immobiliare è parte di un complesso residenziale di tre palazzine, con area a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A2
- **Valore di stima del bene: € 75.186,16**

Valore di stima del bene, in stato di manutenzione attuale: € 75.186,16. A seguito di un' approfondita analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la determinazione del valore di mercato attraverso specifiche valutazioni tecniche - estimative.

| Identificativo corpo | Superficie lorda | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5 | 97,86 mq | 725,00 €/mq | € 70.948,50 | 100 % | € 71.158,75 |
| Superficie scoperta | 17,54 mq | 241,60 €/mq | € 4.237,66 | 100 % | € 4.237,66 |
| | | | | Valore di stima: | € 75.186,16 |

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 22/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. A Nomina CTU con Verbale d' udienza
- ✓ Altri allegati - All. B Atto di pignoramento
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. C Visure Catastali attuali e storiche dei beni
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. D Estratto mappa e ultima planimetria in atti uiu
- ✓ Foto - ALL. E Rilievo fotografico relativo allo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - ALL. F Rilievo metrico dello stato di fatto sviluppato in loco
- ✓ Atto di provenienza - ALL. G Note di Trascrizione ed Iscrizione
- ✓ Concessione edilizia - ALL. H Titoli abitativi relativi ai beni pignorati richiesti al Comune
- ✓ Altri allegati - ALL. I Richiesta relativa agli oneri e vincoli condominiali
- ✓ Altri allegati - ALL.L Comunicazione e verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5
L' unità immobiliare è parte di un complesso residenziale di tre palazzine, con area a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L' area dove ricade il bene oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 133/2018, ricade nella zona PEEP, adottato dal Consiglio Comunale n.7 del 29 Gennaio 2003. (ALL. H).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|---------------|
| Ubicazione: | Pontecorvo (FR) - Via A. Gramsci, n. 12, località Fornelle, edificio A/6, scala C, interno 10, piano 5 | | |
| Diritto reale: | **Proprietario** | Quota | **1/1** |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | **115,40 mq** |
| Stato conservativo: | Nonostante ad oggi, il bene risulta disabitato, presenta uno buono stato conservativo, come si evince anche dal rilievo fotografico (All.E). | | |
| Descrizione: | L' unità immobiliare è parte di un complesso residenziale di tre palazzine, con area a parcheggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

**** E' stato corretto ciò che nella relazione tecnica depositata il 22/01/2019 era stato trascritto e qui per errata corrige non è stato riportato**.**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0176 Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 21/04/2015
Reg. gen. 6322 - Reg. part. 754
Quota: 1/1
Importo: € 114.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.000,00
Rogante: Festa Ferrante Gianluca
Data: 17/04/2015
N° repertorio: 1889

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 14/06/2018
Reg. gen. 9857 - Reg. part. 7427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****