
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia Integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

██████████
Codice fiscale: ██████████

Roma (RM)

contro

██████████
Codice fiscale: ██████████

Via Felci, snc

03040 - Pignataro Interamna (FR)
██

Relazione Integrativa sullo stato della procedura

In data 03/01/2025, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 14.03.2025 il sottoscritto C.T.U. depositava la Perizia originaria a mezzo Procedure.it ed in data 23.05.2025 veniva emesso provvedimento di scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18.6.2025 emesso dalla Signoria Vs. Illustrissima in data 23.08.2025 in cui veniva fissato termine fino a 35 giorni prima dell'udienza del 14.01.2026 per il deposito di CTU aggiornata ed in data 10.12.2025 con istanza, lo scrivente C.T.U. comunicava alla S.V. Ill.ma che per mancanza di comunicazione di fine lavori di ristrutturazione da parte dei legali delle parti ed al r.p.t. della Soc. ██████████ S.r.l., benché richiesta a mezzo pec in data 16.09.2025, è stato impossibilitato ad adempiere al proprio mandato.

All'udienza del 14.01.2026 la S.V. Ill.ma manda al CTU per verificare la disponibilità a ricoprire l'incarico di direttore lavori del montaggio degli infissi ed al Custode di diffidare la ditta ██████████ d assumere le iniziative volte al più rapido montaggio degli infissi, dato che lo stato di insalubrità dei luoghi dipende anche dall'attuale non esecuzione dei lavori ed in data 16.01.2026 lo scrivente C.T.U. con istanza comunicava alla S.V. Ill.ma la disponibilità a ricoprire l'incarico di direttore dei lavori del montaggio degli infissi.

In data 23.02.2026 è pervenuta pec all'esito dell'udienza cartolare del 17.2.2026 in cui esaminati gli atti, rilevato che gli infissi sarebbero stati montati il 16.2.2026; rinvia per le ulteriori determinazioni da



adottare all'udienza in presenza del 4 marzo 2026, ore 12.30 ed assegna agli Ausiliari termine fino al giorno prima per relazionare brevemente sullo stato della procedura.

A seguito della succitata pec del Giudice, in pari data il sottoscritto ha comunicato a mezzo pec ai legali delle parti, al Custode ed al l.r.p.t. della ██████████ S.r.l., la fissazione del sopralluogo di controllo di montaggio degli infissi per il giorno 27.02.2026 benché ad un sopralluogo precedente prima della posa in opera degli infissi avesse concordato con il l.r.p.t. dell'impresa esecutrice, alla presenza dell'Avv. Francesco DI MAMBRO in qualità di Custode, di essere avvisato al fine di poter espletare l'incarico di D.L. ma ciò non è avvenuto.

Durante il sopralluogo del 27.02.2026 il sottoscritto C.T.U. alla presenza dell'Avv. Francesco DI MAMBRO in qualità di Custode e del legale rappresentante della ██████████ S.r.l Sig. ██████████, ha accertato il montaggio a piano primo degli infissi esterni in p.v.c. con vetrocamera e protetti esternamente da avvolgibili messi in opera sulla vecchia muratura privi di rifiniture sia interne che esterne con a vista tutti i telai fissi; all'uopo è stato effettuato un rilievo fotografico.

Stante lo stato dei lavori il sottoscritto C.T.U. ha chiesto al legale della ██████████ S.r.l. esecutrice dei lavori di montaggio degli infissi, se gli stessi fossero completi o se da completare, lo stesso ha dichiarato che sono completati e le rifiniture sono di competenza dell'impresa edile appaltante Soc. ██████████ S.r.l.s. con sede in Via ██████████ a Cassino.

Pertanto con il montaggio degli infissi lo stato di insalubrità dei luoghi è migliorato solo in minima parte.

Nel sopralluogo è stata riscontrata la manomissione della porta in ferro a piano terra in precedenza chiusa con catena e lucchetto.

Considerato che lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso è rimasto invariato ad eccezione del montaggio degli infissi esterni a piano primo, ma come precedentemente relazionato privi di rifiniture interne ed esterne, il valore commerciale dei beni pignorati determinato sulla base delle variabili quali 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 ha subito un minimo aumento di valore pertanto il valore stimato originariamente in € 112.203,00 a cui è stato detratto sia l'importo di € 2.200,00 da versare per la sanatoria delle difformità interne all'abitazione come in precedenza definite e sia il costo della demolizione dell'annesso adibito a deposito, cantina e bagno con la bonifica della copertura in Eternit ed il trasporto a discarica di tutti i materiali, previo redazione di un piano di demolizione e bonifica amianto a carico dell'acquirente, stimato in € 6.000,00 che ha determinato un valore finale di stima di € 104.003,00.

Con il montaggio degli infissi il valore unitario di €/mq 350,00 stimato nella Perizia originaria è aumentato a €/mq 385,00 per cui il nuovo valore è:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pignataro Interamna (FR) - C.da Felci, snc	320,58 mq	385,00 €/mq	€ 123.423,30	100,00%	€ 123.423,30
				Valore di stima:	€ 123.423,30

Premesso quanto riportato nella nuova Stima relativamente alla detrazione dal valore di stima dell'intero bene corrispondente a € 123.423,30, a cui va detratto sia l'importo di € 2.200,00 da versare



per la sanatoria delle difformità interne all'abitazione come in precedenza definite e sia il costo della demolizione dell'annesso adibito a deposito, cantina e bagno con la bonifica della copertura in Eternit ed il trasporto a discarica di tutti i materiali, previo redazione di un piano di demolizione e bonifica amianto a carico dell'acquirente, stimato in € 6.000,00 che determina un valore finale di stima di € 115.223,30.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita una breve relazione sullo stato della procedura in cui si riporta la nuova stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontecorvo, 03/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bastoni Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8_ Verbale di sopralluogo verifica montaggio infissi.
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 9_Rilievo fotografico integrativo del montaggio infissi.

