
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 04/06/2022, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è un abitazione ultrapopolare ed è sita nel centro storico del comune di Esperia, identificata al n.c.e.u. al fg. 42 part. 393 sub.3, graffato con la part. 613 sub.4, costituita da 7 vani, ed è disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. La superficie commerciale totale è di circa 165,00 mq.

Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio wc, n°2 camere da letto e n°2 locali cantina; al piano seminterrato sono presenti n°2 locali cantina, ai quali si può accedere sia internamente dall'appartamento che da accesso esterno da via Unione. Al piano primo vi sono dei locali sottotetto (soffitta) i quali sono accessibili solo in parte tramite scala retrattile.

L'appartamento pignorato costituito su tre livelli, seminterrato, piano terra e primo, si presenta su quote interne diverse, il piano rialzato adibito ad abitazione, si presenta rifinito, mentre la parte del piano terra e seminterrato adibito a cantine/locale deposito si presentano a rustico, come visibile da allegato n°3 - fotografico.

Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (avv. Antonietta Santamaria Palombo) previo avviso alle parti da parte del custode (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/06/2022 alle ore 16:30, in Esperia via Unione, 8, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 23/06/2022 sono convenuti gli esecutati sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** che hanno permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. in presenza del custode, avv. Antonietta Santamaria Palombo e della sig.ra **** Omissis **** ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1-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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 16/01/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio dello stato civile del comune di Esperia, in data 22/02/2023 l'ufficio dello stato civile del comune di Esperia rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** nato a Pontecorvo (FR) in data 20/11/1973, ha contratto matrimonio il 24/04/2005 nel comune di Esperia (FR) con la sig.ra **** Omissis ****, nata a Pontecorvo (FR) il 27/09/1973.

Annotazioni:

Nessuna

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con il sub.4 al piano superiore (part. 393 sub.4) di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, con il sub. 3 al piano t-1 (part. 613 sub.3) di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, con via Unione, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,80 mq	139,60 mq	1,00	139,60 mq	2,80 m	T
Cantina	32,20 mq	46,30 mq	0,20	9,26 mq	2,75 m	T
Cantina	25,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,70 m	S1
Sottotetto privo di scala	32,70 mq	48,60 mq	0,10	4,86 mq	2,45 m	1
Soffitta con altezza media 1,30	19,70 mq	23,20 mq	0,10	4,64 mq	1,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				164,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su unico piano terra rialzato con annessi cantine al piano sottostante (seminterrato) e soffitta (al piano primo) di cui solo in parte accessibile con scala retrattile.

Al **piano terra** è costituito da:

- soggiorno avente superficie netta di circa 21,30 mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di circa (9,00+6,90) mq=15,90 mq;
- N°2 camere da letto aventi superfici nette di circa (19,70+18,50)= 38,20 mq;
- servizio wc avente superficie netta di circa 5,70 mq;
- cucina avente superficie netta di circa 11,70 mq;
- n°2 locali cantine aventi superfici nette di circa (19,80+12,40)= 32,20 mq;

a **piano primo seminterrato (S1)** è costituito da:

- n°2 locali cantine aventi superfici nette di circa (7,00+12,00)= 19,00 mq;

a **piano primo (sottotetto)** è costituito da:

- n°1 locale sottotetto avente superficie netta di circa 19,70 mq al quale si accede da camera da letto con scala retrattile;
- n°2 locali sottotetto (soffitta) aventi superfici di circa (21,00+11,70)= 32,70 mq ai quali si può accedere da botola

priva di scala pertanto non accessibile direttamente pertanto considerata nella superficie commerciale con coefficiente del 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 393, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 307,29 Piano S1-T-1



		Graffato 613 sub.4
Dal 17/06/2017 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 393, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 307,29 Piano S1-T-1 Graffato 613 Sub.4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	393	3	1	A5	5	7		307,29 €	S1-T-1	613 Sub.4

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Da confronto dello stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria catastale risalente al 1993 si riscontrano le seguenti difformità:

- spostamento di alcune tramezzature interne, come rappresentato in planimetria allegato 7.3
- realizzazione di servizio wc al posto della cucina;
- realizzazione di angolo cottura al posto del precedente disimpegno con ampliamento dello stesso vano per eliminazione del servizio wc;
- realizzazione di nuova apertura per finestra su muratura portante nel vano cucina;
- realizzazione di nuova apertura per porta su muratura portante dal vano cucina al vano soggiorno;
- rialzamento del piano di calpestio nel vano cantina al piano S1;
- realizzazione di nuova apertura su muratura portante per passaggio tra le due cantine al piano S1;
- realizzazione di nuova apertura per finestra su muratura portante al piano sottotetto (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Per tali difformità non è stata presentata la variazione catastale in quanto anche se necessaria non è stata variata la consistenza della superficie riportata in visura, inoltre essendo state realizzate delle aperture su muratura portante per realizzare n.2 finestre prive di autorizzazione paesaggistica bisogna acquisire il nulla osta per tali difformità, oppure ripristinare lo stato dei luoghi chiudendo le aperture realizzate (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Esperia è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, considerato che il fabbricato è sito nel centro storico del comune di Esperia, che la struttura portante è in blocchi di pietra, si presume che il fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni 40.



Pertanto a quel tempo la sua realizzazione non necessitava di autorizzazioni edilizie. Considerato la non presenza degli elaborati grafici non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato. Non è stata rinvenuta nemmeno DIA o SCIA per lavori di ristrutturazione effettuati negli ultimi decenni (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

PRECISAZIONI

La struttura portante del fabbricato realizzata in pietra presenta alcune lesioni di assestamento sulla struttura portante.

In riferimento a quanto riportato in planimetria catastale risalente al 1993 risultano apportate alcune modifiche prive di documentazione urbanistica.

Nello specifico sono state realizzate delle aperture su muratura portante le quali necessitano di autorizzazione sismica, in quanto rientrano nella modifica degli elementi strutturali. Inoltre essendo state realizzate n.2 finestre verso l'esterno, considerato che il fabbricato ricade nel centro storico del comune di Esperia, sarà necessario acquisire il parere paesaggistico che dovrebbe rilasciare il comune in subdelega della regione.

Considerato che le aperture verso l'esterno non sono molto visibili, in quanto non impattano con il paesaggio a parere dello scrivente potrebbero essere sanate, pertanto verranno stimati dei costi per la loro sanabilità sia dal punto di vista paesaggistico che sismico, qualora dovessero esserci problemi di sanabilità tali aperture dovranno essere richiuse in quanto non precludono l'accesso a nessun ambiente/locale. Pertanto la stima dei costi da sostenere di seguito riportata qualora le opere non fossero sanabili dovranno essere utilizzati per il ripristino dello stato dei luoghi (chiusura delle aperture realizzate, porte e finestre).

Previa richiesta di appuntamento presso l'agenzia delle Entrate di Frosinone (catasto) il sottoscritto richiedeva la partita n.213 del catasto fabbricati del comune di Esperia così come citata nell'atto di compravendita del 1978, notaio Paolo Turchetta. In data 30/12/2022 il sottoscritto riceveva copia della partita dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento risultava porzione di fabbricato in ricostruzione, privo di planimetrie.

Da quanto potuto constatare così come visibile da allegato fotografico, la struttura risulta interamente realizzata in conci di pietra irregolari pertanto il fatto che catastalmente nel 1978 veniva considerata in corso di ricostruzione non era da considerarsi in corso di ricostruzione altrimenti sarebbe stata realizzata con materiali più innovativi, come ad esempio blocchi squadriati in cls, oppure in tufo, oppure in cemento armato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 40 si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo, in alcune parti la muratura portante, realizzata in pietra, presenta alcune lesioni di assestamento. Le facciate esterne si presentano parzialmente intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito al piano terra mentre il piano seminterrato ed il piano sottotetto si presenta non rifinito. Il piano terra si presenta ristrutturato negli ultimi decenni, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre parte in alluminio e parte in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti parte in alluminio e parte in ghisa.

L'accesso al fabbricato avviene da via Unione, 8, accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).



PARTI COMUNI

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Unione n°8 ed accedendo tramite portone in alluminio posto al piano terra.

Non risultano parti comuni sulla particella 393 sub.3 graffata con la part. 613 sub.4 (porzione di immobile pignorata).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 40, presenta struttura portante in conci di pietra irregolari. Si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento pignorato presenta piano con altezza media utile interna di 2.70 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio. Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono parte in legno con singolo vetro e parte in alluminio non a taglio termico.

L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti parte in alluminio e parte in ghisa. Le scale interne sono rivestite in gres porcellanato.

L'appartamento posto a piano terra rialzato risulta internamente ristrutturato negli ultimi decenni mentre il piano seminterrato adibito a locali cantina/rimessa ed i locali sottotetto risultano a grezzo, privi di mattonatura e privi di intonaco (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con i relativi annessi risulta essere occupato dall'esecutata **** Omissis **** e da **** Omissis **** invalido, fratello dell'esecutata con che la utilizzano come abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1978 al 17/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Mollo	23/10/1978	20849	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/11/1978	13900	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	06/11/1978	2720	69
Dal 18/06/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Villani Paolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate Cassino	03/01/2019	796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/01/2019	193	158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Cassino	06/12/2018	796	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 03/04/2007
 Reg. gen. 10637 - Reg. part. 3031
 Quota: 1/1
 Importo: € 116.212,50
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 77.475,00
 Spese: € 38.737,50
 Rogante: Turchetta Paolo
 Data: 28/03/2007
 N° repertorio: 42176
 N° raccolta: 12438

Trascrizioni

- Atto giudiziario**
 Trascritto a Frosinone il 31/03/2022
 Reg. gen. 5734 - Reg. part. 4690
 Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta ricadere in zona "A" centro storico, del PRG vigente del comune di Esperia approvato nel 1996, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro.

In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli; ricade nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B).

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Esperia è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, considerato che il fabbricato è sito nel centro storico del comune di Esperia, che la struttura portante è stata realizzata con conci di pietra, si presume che il fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni 40. Pertanto a quel tempo la sua realizzazione non necessitava di autorizzazioni edilizie.

Da sopralluogo effettuato, l'appartamento risulta aver subito una ristrutturazione negli ultimi decenni ma per tale ristrutturazione non è stato presentato alcun titolo abilitativo presso l'ufficio urbanistica del comune di Esperia e ne tantomeno è stata presentata successiva SCIA a sanatoria, pertanto alcuni lavori risultano essere abusivi e da sanare con SCIA a sanatoria oltre a richiesta di autorizzazione sismica per opere di cerchiatura su alcune aperture realizzate e richiesta di sanatoria paesaggistica in quanto l'immobile ricade nel centro storico (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti e allegato n°7 - planimetria 7.3. di confronto).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Esperia (FR) è emerso che non vi sono certificazioni inerenti all'immobile ed è **privo di certificato di agibilità**.

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.



Abusi riscontrati

Considerata la mancanza di titoli abilitativi, si è effettuato il **confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 10/08/1993**. Difformità riscontrate:

- spostamento di alcune tramezzature interne, come rappresentato in planimetria allegato 7.3
- realizzazione di servizio wc al posto della cucina;
- realizzazione di angolo cottura al posto del precedente disimpegno,
- realizzazione di nuova apertura per finestra su muratura portante nel vano cucina;
- realizzazione di nuova apertura per porta su muratura portante dal vano cucina al vano soggiorno;
- rialzamento del piano di calpestio nel vano cantina al piano S1;
- realizzazione di nuova apertura su muratura portante per passaggio tra le due cantine al piano S1;
- realizzazione di nuova apertura per finestra su muratura portante al piano sottotetto (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Sanabilità delle opere

Opere sanabili:

Le opere consistenti in spostamenti di tramezzature interne, spostamento della cucina e del servizio wc possono essere sanate con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, versando euro mille e cento di oneri al comune di Esperia. Considerato che sull'immobile sono state realizzate delle aperture (finestre e porte) per le quali era necessario richiedere l'autorizzazione sismica, considerato che le opere possono essere sanate anche a posteriori con realizzazione di cerchiatura e verifica locale del setto (parete interessata), ma essendo considerato l'abuso edilizio, reato penale, questo comporta che la presentazione della sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 fa scattare la procedura penale ai fini sismici. Inoltre le aperture (finestre) che danno verso l'esterno necessitano di autorizzazione paesaggistica da parte della Regione Lazio. Nel caso in essere le aperture sono già state realizzate pertanto per le stesse **necessita richiedere Sanatoria paesaggistica ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 art. 167 e 181, commi 4 e 5.**

Opere non sanabili:

Sul fabbricato pignorato non sono stati commessi ampliamenti di superfici o volumi. Tuttavia sono state realizzate aperture (finestre e porte) su muratura portante per le quali era necessario acquisire sia il parere sismico (area Genio Civile) e sia il parere paesaggistico (presso la Regione Lazio), prima della loro realizzazione. Considerato che il parere di sanabilità paesaggistica dovrebbe essere rilasciato dal comune di Esperia in quanto le pratiche paesaggistiche negli ultimi anni sono state assegnate dalla Regione Lazio in subdelega, considerato che le aperture verso l'esterno non sono molto visibili, in quanto non impattano con il paesaggio a parere dello scrivente potrebbero essere sanate, pertanto verranno stimati dei costi per la loro sanabilità sia dal punto di vista paesaggistico che sismico, qualora dovessero esserci problemi di sanabilità tali aperture possono e dovranno essere richiuse in quanto non precludono l'accesso a nessun ambiente/locale. Pertanto tale decurtazione di stima dei costi da sostenere di seguito riportata qualora le opere non fossero sanabili dovranno essere utilizzati per il ripristino dello stato dei luoghi (chiusura delle aperture realizzate, porte e finestre).

Quantificazione costi da sostenere

- Stima spese tecniche per presentazione SCIA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 per le opere interne e per le opere di aperture su muratura portante (presentare unica S.C.I.A.)..... € 1.800,00
- Stima oneri da versare al comune per SCIA a sanatoria € 1.200,00
- Stima costi da sostenere per pratica sismica oneri e spese tecniche..... € 3.500,00
- stima costi dei lavori da realizzarsi per cerchiature su aperture € 5.000,00
- stima costi presentazione sanatoria paesaggistica compreso oneri € 2.100,00



- stima costi da sostenere per presentazione variazione catastale.....	€ 400,00
- stima costi per certificazioni impiantistiche mancanti.....	€ 2.000,00
TOTALE.....	€16.000,00

Si stima un costo comprensivo delle spese per la presentazione della S.C.I.A. a sanatoria dell'abitazione comprensive di spese tecniche e quanto necessario per ottenere autorizzazione sismica, parere paesaggistico e certificazioni impianti (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 18.000,00 (Euro diciottomila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una **somma a detrazione del valore finale di mercato**, del fabbricato (porzione di fabbricato ultrapopolare), quantificabile in un **importo di spesa forfettario pari ad € 18,000,00 (Euro diciottomila/00)**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La porzione di immobile oggetto di pignoramento, costituito da piano seminterrato, terra e sottotetto ricade in "zona centro storico del PRG vigente del comune di Esperia (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1-T-1**

L'immobile pignorato è un abitazione ultrapopolare ed è sita nel centro storico del comune di Esperia, identificata al n.c.e.u. al fg. 42 part. 393 sub.3, graffato con la part. 613 sub.4, costituita da 7 vani, ed è disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. La superficie commerciale totale è di circa 165,00 mq. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio wc, n°2 camere da letto e n°2 locali cantina; al piano seminterrato sono presenti n°2 locali cantina, ai quali si può accedere sia internamente dall'appartamento che da accesso esterno da via Unione. Al piano primo vi sono dei locali sottotetto (soffitta) i quali sono accessibili solo in parte tramite scala retrattile. L'appartamento pignorato costituito su tre livelli, seminterrato, piano terra e primo, si presenta su quote interne diverse, il piano rialzato adibito ad abitazione, si presenta rifinito, mentre la parte del piano terra e seminterrato adibito a cantine/locale deposito si presentano a rustico, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 393, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5, Graffato 613 Sub.4

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dall'esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza



situazione urbanistica.

- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili civili abitazioni, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per l'appartamento in zona residenziale, località centro storico considerato che si presenta ristrutturato, con mancanza di agibilità, da un min. di €/mq. 450,00 ad un max. di €/mq. 800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Esperia, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 510,00 ad un max. di €/mq. 690,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi **corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 650,00**, (per l'immobile appartamento) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (appartamento realizzato dopo il dopoguerra, della posizione (in zona centro storico del PRG del comune di Esperia), con mancanza di certificato di agibilità, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 164,96

Mq. 164,96 x €. 650,00/mq. x 100% = -----€ 104.065,00

Decurtazione per presentazione SCIA + oneri +pareri di sanabilità

(o ripristino stato dei luoghi)----- € - 16.000,00

Decurtazione per certificazioni mancanti----- € - 2.000,00

TOTALE ----- € 86.065,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 86.065,00 (ottantaseimilasessantacinque/00) arrotondabile ad € 86.000,00 (ottantaseimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1- T-1	164,96 mq	650,00 €/mq	€ 104.065,00	100,00%	€ -18.065,00	€ 86.000,00
Valore di stima:						€ 86.000,00

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.

Pico, li 22/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Antonio Quaranta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico PTPR - PRG



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA € 86.000,00

• Bene N° 1 - *Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1-T-1*

L'immobile pignorato è un abitazione ultrapopolare ed è sita nel centro storico del comune di Esperia, identificata al n.c.e.u. al fg. 42 part. 393 sub.3, graffato con la part. 613 sub.4, costituita da 7 vani, ed è disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. La superficie commerciale totale è di circa 165,00 mq. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio wc, n°2 camere da letto e n°2 locali cantina; al piano seminterrato sono presenti n°2 locali cantina, ai quali si può accedere sia internamente dall'appartamento che da accesso esterno da via Unione. Al piano primo vi sono dei locali sottotetto (soffitta) i quali sono accessibili solo in parte tramite scala retrattile. L'appartamento pignorato costituito su tre livelli, seminterrato, piano terra e primo, si presenta su quote interne diverse, il piano rialzato adibito ad abitazione, si presenta rifinito, mentre la parte del piano terra e seminterrato adibito a cantine/locale deposito si presentano a rustico, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 393, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5, Graffato 613 Sub.4.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta ricadere in **zona "A" centro storico**, del PRG vigente del comune di Esperia approvato nel 1996, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro. In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli; ricade nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B).

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - VALORE FINALE DI STIMA: € 86.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Unione, 8, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 393, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5, Graffato 613 Sub.4	Superficie	164,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato negli anni 40 si presenta sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo, in alcune parti la muratura portante, realizzata in pietra, presenta alcune lesioni di assestamento. Le facciate esterne si presentano parzialmente intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito al piano terra mentre il piano seminterrato ed il piano sottotetto si presenta non rifinito. Il piano terra si presenta ristrutturato negli ultimi decenni, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre parte in alluminio e parte in legno con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti parte in alluminio e parte in ghisa. L'accesso al fabbricato avviene da via Unione, 8, accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).		
Descrizione:	L'immobile pignorato è un abitazione ultrapopolare ed è sita nel centro storico del comune di Esperia, identificata al n.c.e.u. al fg. 42 part. 393 sub.3, graffato con la part. 613 sub.4, costituita da 7 vani, ed è disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. La superficie commerciale totale è di circa 165,00 mq. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio wc, n°2 camere da letto e n°2 locali cantina; al piano seminterrato sono presenti n°2 locali cantina, ai quali si può accedere sia internamente dall'appartamento che da accesso esterno da via Unione. Al piano primo vi sono dei locali sottotetto (soffitta) i quali sono accessibili solo in parte tramite scala retrattile. L'appartamento pignorato costituito su tre livelli, seminterrato, piano terra e primo, si presenta su quote interne diverse, il piano rialzato adibito ad abitazione, si presenta rifinito, mentre la parte del piano terra e seminterrato adibito a cantine/locale deposito si presentano a rustico, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/04/2007
Reg. gen. 10637 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
Importo: € 116.212,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 77.475,00
Spese: € 38.737,50
Rogante: Turchetta Paolo
Data: 28/03/2007
N° repertorio: 42176
N° raccolta: 12438

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2022
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 4690
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

