
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Forlino Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16



Lotto 1	16
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2015 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 416.288,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 247.660,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1	24



INCARICO

In data 11/07/2016, il sottoscritto Arch. Forlino Fulvio, con studio in Viale Bonomi, 77 - 03043 - Cassino (FR), email f.forlino@archiworld.it, PEC fulvio.forlino@archiworldpec.it, Tel. 335 6582623, Fax 0776 311669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2016 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 Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI, EDIFICIO H, INTERNO 5-6, PIANO 2

Appartamento in classe energetica F posto al secondo piano della scala H distinto con gli interni 5 e 6.

Riportato in catasto al foglio 86, particella 199 sub 40, categoria A/2, consistenza 10.5 vani, rendita catastale € 840.53.

Posto auto scoperto n°1, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28.

Posto auto scoperto n°2, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28.

Il fabbricato è situato in via Parini, in zona B1 del vigente P.R.G. e regolamentata dall'art. 15 delle relative N.T.A..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VOLTURNO N°4, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento a Cassino in classe energetica E, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 23, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4 vani 6.5, r.c. € 520.33.

Locale Garage pertinenza dell'appartamento, di 24 mq catastali, posto al piano sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 248, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5 mq 24,00, r.c. € 96,68.

Il fabbricato è situato in via Volturmo n°4, in zona B1 - Estensiva - Popolare dell P.R.G. vigente.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Estratto di mappa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Appartamento confinante con appartamento interno 4, vano scala e cortile interno.

Posti auto adiacenti distinti con numero 40/H e 41/H confinanti con posto auto 39/H, posto auto 42/H, e marciapiede condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,58 mq	233,80 mq	1,00	223,62 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	37,25 mq	37,25 mq	0,25	9,31 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				236,53 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,18 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 199, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10.5 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 679, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Piano T
Dal 30/06/1987 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 679, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Piano T
Dal 29/07/2002 al 25/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 679, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 29/07/2002 al 25/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 199, Sub. 40 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10.5 Rendita € 84.053,00 Piano 2
Dal 29/07/2002 al 25/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 679, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 40,28 Piano T

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
	86	199	40		A2	4	10.5		840,53	2	
	86	679	5	1	C6	5	10 mq	10 mq	40,28	T	



	86	679	6	1	C6	5	10 mq	10 mq	40,28	T	
--	----	-----	---	---	----	---	-------	-------	-------	---	--

Corrispondenza catastale

Le differenze rilevate tra la planimetria catastale attuale e quella dello stato di fatto, ai sensi della circolare n°2 del 9/07/2010 prot. 36607, punto 2 lettera "e", non rientrano tra quelle per le quali occorre presentare una variazione catastale.

Si allega l'estratto di mappa non inserito nella documentazione fornita dal creditore precedente

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è da considerare buono.

L'appartamento, attualmente abitato dai genitori della sig.ra Merolli Giuseppina, è tenuto in ottime condizioni.

Le finiture sono di medio livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato edificato negli anni settanta ha struttura portante, fondazioni, pilatri e solai, in cls armato.

L'altezza utile interna è pari a 2,80 ml.

La copertura è a terrazzo piano.

Le pareti esterne sono rivestite in lastre di pietra mentre quelle interne sono rifinite ad intonaco del tipo civile a tre strati e pitturate con tinta lavabile.

La pavimentazione interna è realizzata con ceramiche.

Gli infissi interni ed esterni sono di legno.

Gli impianti elettrici e termoidraulici sono realizzati sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni

Il fabbricato fa parte di un piccolo complesso formato da altri due fabbricati collegati tra loro da un giardino condominiale all'interno del quale si trovano i due posti auto scoperti di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente occupato dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** genitori del debitore signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1981 al 29/07/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fernando Scardamaglia	03/02/1987	3179	1755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	02/03/1981	3097	2664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	23/02/1981	685			
Dal 29/07/2002 al 25/05/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fernando Scardamaglia	29/07/2002	74415	20629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/08/2002	15285	11385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	08/08/2002	1276			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/11/2015
Reg. gen. 17976 - Reg. part. 14197
Quota: 1/2 nuda proprietà



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B1 art. 15 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Edificio costruito con Licenza Edilizia n° 1814 del 14/12/1974.

La licenza citata, in luogo dell'esistente appartamento distinto in catasto al foglio 86 mappale 199 sub 40, prevedeva due unità immobiliari distinte aventi una superficie utile maggiore dell'attuale.

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.

Lo stato attuale è difforme rispetto alla Licenza Edilizia n° 1814 del 14/12/1974.

La difformità è relativa alla fusione delle due originarie unità immobiliari, correttamente riportate in catasto dall'epoca dell'acquisto, ma mai autorizzata dal comune.

Si può comunque procedere alla regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Il costo della procedura, spese tecniche e sanzione, è pari a circa € 4000,00 oltre iva e cnapaia.

Il CTU ha provveduto alla redazione ed al deposito dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.784,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.178,90

Da informazioni ricevute dall'amministratore di condominio risulta quanto segue:

La quota mensile ordinaria è pari a 60,00 €.

Al 31/05/2017 risultano a debito le seguenti somme:

residuo anno 2015 € 277,25;

quote ordinarie anno 2016 € 720,00;

quote straordinarie per interventi realizzati € 650,31

quote straordinarie per interventi deliberati e non ancora eseguiti € 1178,90;

quote ordinarie anno 2017 € 360,00;

intervento di spurgo aprile 2017 € 54,00;

In conclusione al 31/05/2017 risulta un debito nei confronti del condomino pari ad € 3240,46

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturno n°4, scala b, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

estratto di mappa.

N.B.

da ricerche effettuate presso il catasto il CTU ha rilevato la impossibilità di produrre, da parte dell'Ente, tale documento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La signora Merolli Giuseppina dichiara di essere legalmente separata.



CONFINI

Appartamento a confine con **** Omissis ****, vano scala e cortile condominiale.

Garage a confine con area condominiale **** Omissis ****, **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,34 mq	118,28 mq	1,00	118,28 mq	2,80 m	1
Terrazza	106,95 mq	106,95 mq	0,25	26,74 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,10 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Autorimessa	24,00 mq	27,10 mq	0,50	13,55 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				160,82 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1995 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C Piano 1
Dal 22/11/1995 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1 Categoria F3 Piano s1
Dal 22/12/1997 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Rendita € 520,33 Piano 1
Dal 22/12/1997 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 96,68 Piano s1
Dal 03/12/2002 al 05/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 520,33



		Piano 1
Dal 03/12/2002 al 05/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 96,68 Piano s1
Dal 05/03/2012 al 25/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 520,33 Piano 1
Dal 05/03/2012 al 25/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 24 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 96,68 Piano s1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1150	23	1	A2	4	6.5			1	
	32	1150	48	1	C6	5	24 mq		96,98	S1	

Corrispondenza catastale

Le differenze rilevate tra la planimetria catastale attuale e quella dello stato di fatto, ai sensi della circolare n°2 del 9/07/2010 prot. 36607, punto 2 lettera "e", non rientrano tra quelle per le quali occorre presentare una variazione catastale.

Da ricerche effettuate presso il catasto si è rilevata la impossibilità, da parte dell'Ente, di produrre l'estratto di mappa.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato conservativo ad eccezion fatta per il ripristino della vecchia uscita della cappa di aspirazione della cucina, della necessaria sostituzione di una cinghia di un avvolgibile e dalla necessaria sostituzione della tenda da sole sul terrazzo esclusivo.

Il locale garage presenta alcune pareti ammalorate da fenomeni di umidità da risalita.



La somma prevedibile per eseguire gli interventi di ripristino per i problemi sopra citati è pari a circa € 2000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante il cls armato.

La copertura è a terrazzo.

Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco e verniciate.

Le pareti interne risultano intonacate e verniciate con tinta lavabile.

La pavimentazione è realizzata in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato e laccato.

Gli impianti elettrici e termoidraulici sono sotto traccia.

Sono presenti anche degli split a pompa di calore ed un impianto d'allarme apparentemente nuovo ma non attivo.

L'altezza utile interna è di 2.80 ml.

Al piano interrato è presente il garage di proprietà.

Detto locale è dotato di serranda metallica con automazione elettrica, di un piccolo infisso in alluminio per la presa di luce e di un lavandino in porcellana.

La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono rifinite ad intonaco civile.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1992 al 22/12/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fernando Scardamaglia	28/09/1992	50415	12047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/10/1992	16893	13938
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	18/10/1992	1718	
Dal 22/12/1997 al 03/12/2002	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Giacinto Iadecola	22/12/1997	41645	9357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/12/1997	21944	18431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	12/01/1998	39	
Dal 03/12/2002 al 05/03/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAR ROBERTO LABATE	03/12/2002	244537	84983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/12/2002	22270	16430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	11/12/2002	2349	
Dal 05/03/2012 al 17/06/2017	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fabio Iadecola	05/03/2012	3112	2519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	07/03/2012	4771	16430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	06/03/2012	1003	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/11/2015
Reg. gen. 17976 - Reg. part. 14197
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. vigente individua l'area dove insiste il fabbricato come zona B1 - Estensiva - Popolare

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione edilizia 1736 del 1995 e successiva presentazione ai sensi del D.L. 285/96 n°91.

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.

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla presentazione ai sensi del D.L. 285/96 n°91 del 13/06/1996 in variante alla concessione edilizia 1736 del 1995.

Il CTU ha provveduto alla redazione ed al deposito dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 336,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.880,50

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore si evince quanto segue:

allo stato attuale la sig.ra Merolli risulta avere un debito, nei confronti del condomino, pari ad € 1880,50;

i costi di gestione ordinaria sono pari ad € 28,00 mensili;

ad oggi non è stato approvato il conguaglio al 31 dicembre 2016, è ragionevole pensare, a detta dell'amministratore, che il debito lieviti;

Per i sopra citati motivi è stato affidato mandato all'avvocato Annino Tomassi del Foro di Cassino, per il recupero delle somme dovute, il quale ha attivato a carico della sig.ra Merolli una procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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. 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.

I beni pignorati, pur essendo individuati nello stesso comune, fanno parte di due fabbricati distinti e localizzati in quartieri diversi.

Si è ritenuto quindi opportuno formare due lotti, il primo rappresentato dall'appartamento in via Parini posto al piano secondo con annessi due posti auto scoperti all'interno del giardino condominiale, il secondo composto dall'appartamento in via voltorno posto al piano primo con annesso garage posto al piano seminterrato.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2
Appartamento in classe energetica F posto al secondo piano della scala H distinto con gli



interni 5 e 6. Riportato in catasto al foglio 86, particella 199 sub 40, categoria A/2, consistenza 10.5 vani, rendita catastale € 840.53. Posto auto scoperto n°1, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Posto auto scoperto n°2, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Il fabbricato è situato in via Parini, in zona B1 del vigente P.R.G. e regolamentata dall'art. 15 delle relative N.T.A.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 40, Categoria A2 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 117.145,94

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. 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. Inoltre il valore dell'immobile scaturisce da indagini svolte presso uffici privati del comune di Cassino, dalla verifica dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare ed inoltre dallo stato manutentivo dell'appartamento. Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il valore totale scaturisce dal calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà usando i seguenti valori e parametri: - valore della piena proprietà € 416.288,00; - età dell'usufruttuario 72 anni; - tasso di interesse legale 0,10%; - coefficiente moltiplicatore 400; - valore dell'usufrutto € 166.515,20; - valore della nuda proprietà € 249.772,80; - valore di 1/2 della nuda proprietà € 124.386,40; Da tale valore vanno detratte le spese condominiali arretrate per un totale di € 3.240,46, e quelle per sostenere la variazione, e quindi regolarizzare la fusione delle due unità presso il comune di Cassino, per una spesa pari a circa € 4000,00. Il valore totale quindi al netto delle spese è $124.386,40 - 3.240,46 - 4.000,00 = € 117.145,94$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5- 6, piano 2	260,18 mq	1.600,00 €/mq	€ 416.288,00	100,00	€ 117.145,94
Valore di stima:					€ 117.145,94

Valore di stima: € 416.288,00

Valore finale di stima: € 416.288,00



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. 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.

Inoltre il valore dell'immobile scaturisce da indagini svolte presso uffici privati del comune di Cassino, dalla verifica dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare ed inoltre dallo stato manutentivo dell'appartamento.

Le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il valore totale scaturisce dal calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà usando i seguenti valori e parametri:

- valore della piena proprietà € 416.288,00;
- età dell'usufruttuario 72 anni;
- tasso di interesse legale 0,10%;
- coefficiente moltiplicatore 400;
- valore dell'usufrutto € 166.515,20;
- valore della nuda proprietà € 249.772,80;
- valore di 1/2 della nuda proprietà € 124.386,40;

Da tale valore vanno detratte le spese condominiali arretrate per un totale di € 3.240,46, e quelle per sostenere la variazione, e quindi regolarizzare la fusione delle due unità presso il comune di Cassino, per una spesa pari a circa € 4000,00.

Il valore totale quindi al netto delle spese è $124.386,40 - 3.240,46 - 4.000,00 = € 117.145,94$

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1 Appartamento a Cassino in classe energetica E, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 23, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4 vani 6,5, r.c. € 520,33. Locale Garage pertinenza dell'appartamento, di 24 mq catastali, posto al piano sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 248, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5 mq 24,00, r.c. € 96,68. Il fabbricato è situato in via Volturmo n°4, in zona B1 - Estensiva - Popolare dell P.R.G. vigente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 243.779,50

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. 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. Inoltre il valore dell'immobile scaturisce da indagini svolte presso uffici privati del comune di Cassino, dalla verifica dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare ed inoltre dallo stato manutentivo dell'appartamento. Dal valore di mercato vanno sottratti i costi relativi alle opere di manutenzione necessarie, pari a circa € 2.000,00, e quelli relativi alle somme a debito nei confronti del condomino pari a € 1.880,50. Il valore totale sarà quindi pari ad € 247.660,00 - € 2.000,00 - € 1.880,50 = € 243.779,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cassino (FR) - via Voturno n°4, scala b, interno 2, piano 1	176,90 mq	1.400,00 €/mq	€ 247.660,00	100,00	€ 243.779,50
				Valore di stima:	€ 243.779,50

Valore di stima: € 247.660,00

Valore finale di stima: € 247.660,00

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. 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.

Inoltre il valore dell'immobile scaturisce da indagini svolte presso uffici privati del comune di Cassino, dalla verifica dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare ed inoltre dallo stato manutentivo dell'appartamento.

Dal valore di mercato vanno sottratti i costi relativi alle opere di manutenzione necessarie, pari a circa € 2000,00, e quelli relativi alle somme a debito nei confronti del condomino pari a € 1880,50.

Il valore totale sarà quindi pari ad € 247.660,00 - € 2.000,00 - € 1.880,50 =

€ 243.779,50.



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 08/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Forlino Fulvio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2
Appartamento in classe energetica F posto al secondo piano della scala H distinto con gli interni 5 e 6. Riportato in catasto al foglio 86, particella 199 sub 40, categoria A/2, consistenza 10.5 vani, rendita catastale € 840.53. Posto auto scoperto n°1, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Posto auto scoperto n°2, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Il fabbricato è situato in via Parini, in zona B1 del vigente P.R.G. e regolamentata dall'art. 15 delle relative N.T.A.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 40, Categoria A2 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Zona B1 art. 15 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 416.288,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1
Appartamento a Cassino in classe energetica E, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 23, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4 vani 6.5, r.c. € 520.33. Locale Garage pertinenza dell'appartamento, di 24 mq catastali, posto al piano sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 248, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5 mq 24,00, r.c. € 96,68. Il fabbricato è situato in via Volturmo n°4, in zona B1 - Estensiva - Popolare del P.R.G. vigente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente individua l'area dove insiste il fabbricato come zona B1 - Estensiva - Popolare

Prezzo base d'asta: € 247.660,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 416.288,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini, edificio H, interno 5-6, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 40, Categoria A2 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 86, Part. 679, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	260,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è da considerare buono. L'appartamento, attualmente abitato dai genitori della sig.ra Merolli Giuseppina, è tenuto in ottime condizioni. Le finiture sono di medio livello.		
Descrizione:	Appartamento in classe energetica F posto al secondo piano della scala H distinto con gli interni 5 e 6. Riportato in catasto al foglio 86, particella 199 sub 40, categoria A/2, consistenza 10.5 vani, rendita catastale € 840.53. Posto auto scoperto n°1, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Posto auto scoperto n°2, posto nel cortile condominiale del fabbricato, in catasto al foglio 86, particella 679 sub 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita catastale € 40.28. Il fabbricato è situato in via Parini, in zona B1 del vigente P.R.G. e regolamentata dall'art. 15 delle relative N.T.A..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è attualmente occupato dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** genitori del debitore signora **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.660,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - via Volturmo n°4, scala b, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1150, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	176,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato conservativo ad eccezion fatta per il ripristino della vecchia uscita della cappa di aspirazione della cucina, della necessaria sostituzione di una cinghia di un avvolgibile e dalla necessaria sostituzione della tenda da sole sul terrazzo esclusivo. Il locale garage presenta alcune pareti ammalorate da fenomeni di umidità da risalita. La somma prevedibile per eseguire gli interventi di ripristino per i problemi sopra citati è pari a circa € 2000,00		
Descrizione:	Appartamento a Cassino in classe energetica E, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 23, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4 vani 6.5, r.c. € 520.33. Locale Garage pertinenza dell'appartamento, di 24 mq catastali, posto al piano sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 32, p.lla 1150 sub 248, z.c. 1, cat. C/6, cl. 5 mq 24,00, r.c. € 96,68. Il fabbricato è situato in via Volturmo n°4, in zona B1 - Estensiva - Popolare dell		



	P.R.G. vigente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI, EDIFICIO H, INTERNO 5-6, PIANO 2

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/11/2015
Reg. gen. 17976 - Reg. part. 14197
Quota: 1/2 nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VOLTURNO N°4, SCALA B, INTERNO 2, PIANO 1

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/11/2015
Reg. gen. 17976 - Reg. part. 14197
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

