

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atrei Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.598,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 13/02/2022, il sottoscritto Geom. Atrei Manuela, con studio in Via Piternis, 41 - 03044 - Cervaro (FR), email manuatrei@libero.it, PEC manuela.atrei@geopec.it, Tel. 0776 367381, Fax 0776 367381, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2022 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 Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°44'55.27"N - 13°39'31.97"E)

## DESCRIZIONE

---

L'edificio è ubicato nel comune di Pescosolido (Fr), in via Morrone n. 40, raggiungibile mediante via pubblica, in zona posta poco lontana dal centro storico.

L'accesso all'immobile avviene a mezzo di una striscia di terreno (mappale n. 353) che sbocca della corte comune (sub. 1);

Il portone d'ingresso, con accesso dalla corte comune, è posto al piano terra e da esso è possibile raggiungere tutti i piani dell'unità immobiliare.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, Seminterrato, Terra e Primo, quelli fuori terra, utilizzati come civile abitazione ed il piano seminterrato destinato a superficie non residenziale.

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile versa in un cattivo stato di manutenzione, presenta anche evidenti segni di danneggiamento, probabilmente (come da informazioni reperite in loco), dovuti ad una occupazione abusiva dello stesso.

La struttura si presenta ben realizzata, tuttavia il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione.

L'intradosso del solaio di copertura non è intonacato poiché il piano primo risulta controsoffittato con struttura in legno che è in parte divelta.

Il piano Terra è destinato a zona giorno ed è dotato di un terrazzo comune con l'unità confinante; a mezzo rampa interna esclusiva si approda al piano primo destinato a zona notte.

Il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, avviene mediante una scala comune tra le due unità immobiliari.

Le rifiniture interne sono medio/basse, la pavimentazione del piano terra è in piastrelle simil cotto, mentre al piano primo è stata malamente posta in opera in una moquette di basso costo; le pareti risultano tinteggiate anche se parzialmente rovinate, gli infissi interni sono in legno tamburato, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, posti sottotraccia poiché l'unità immobiliare risulta priva di utenze; gli infissi esterni, gravemente danneggiati dalle intemperie e dall'incuria, sono da sostituire.

I solai destinati a terrazzo presentano vistose macchie di infiltrazioni che, in qualche punto, ne hanno compromesso anche l'orditura principale.

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

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, 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 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare identificati con il mappale 322 sub. 3, confina con l'altra metà di fabbricato identificata con il sub.2 relativamente alla parete in aderenza e con il sub.1 (BCNC) sugli altri 3 lati;  
il lotto di terreno, invece, confina con: strada pubblica, mappale 334, mappale 338 e mappale 303.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,55 mq	182,15 mq	1,00	182,15 mq	2,93 m	T-1
Abitazione	59,50 mq	68,20 mq	0,50	34,10 mq	3,10 m	S1
Abitazione	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>219,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>219,33 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 322, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 10 Rendita € 774,68 Piano S1-T-1
Dal 05/06/2006 al 08/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 322, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano S1-T-1
Dal 09/08/2007 al 21/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 322, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8.5 Superficie catastale 207 mq Rendita € 548,74 Piano S1-T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	322	3		A2	7	8.5	234 mq	548,74 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che nello storico catastale si sono descritti esclusivamente i passaggi di proprietà, tuttavia lo stesso ha subito alcune variazioni d'ufficio che non vengono riportate poichè non inficiano sul risultato della perizia



## PATTI

---

Non risultano patti

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è in un evidente stato di degrado.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono evidenziate catastalmente con il sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura in fondazione, per quanto visionabile, non presenta criticità.

L'esposizione dell'immobile è a Nord/Est.

L'altezza utile dell'immobile è pari o superiore a m 3,00 su tutti i piani.

Le strutture verticali sono in muratura tradizionale e non presentano criticità.

I solai in laterocemento non presentano danni, fatta eccezione della controsoffittatura in legno leggero che funge da divisorio con il sottotetto.

La Copertura risulta essere parte a terrazzo praticabile e parte a tetto con falde inclinate.

Le pareti interne risultano tinteggiate, con evidenti segni di degrado ed infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo, quelle esterne sono rifinite solo con intonaco grezzo.

Gli infissi interni e esterni sono in legno e completamente da sostituire.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La scala di collegamento tra piano Terra e piano Primo, in cls, risulta pavimentata in cotto.

L'immobile è dotato degli impianti essenziali di vecchia fattura e risulta privo di utenze.

Il terreno è destinato a corte comune.

Il piccolo corpo accessorio destinato a forno è ubicato sulla corte comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1973 al 04/06/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UGONE D'AMELIO	12/02/1973	23193	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	29/03/1973	14891	13789
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/06/2006 al 08/08/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FARINARO PAOLO	05/06/2006	204014	29633
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	19/06/2006	13222	8555
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/08/2007 al 21/06/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LABATE ROBERTO	09/08/2007	313408	50778
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	13/08/2007	23831	13678
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto pubblico rep. 313409 notaio Labate Roberto  
Iscritto a Frosinone il 13/08/2007  
Reg. gen. 23832 - Reg. part. 6711  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Percentuale interessi: 5,20 %  
Rogante: NOTAIO LABATE ROBERTO  
Data: 09/08/2007  
N° repertorio: 313409  
N° raccolta: 50779

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a FROSINONE il 21/12/2021  
Reg. gen. 21541 - Reg. part. 17544  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è situato in zona agricola del vigente PRG in zona vincolata, il tutto come meglio specificato sul CDU allegato

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n.20/72 che non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali, a seguito di questa è stata presentata domanda di Condonio Edilizio prot.1736 del 31.05.1986 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.06/2006 che si allega. L'immobile si trova in zona sottoposta a vincolo idrogeologico come da C.d.U.

### **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 corrisponde a quanto riportato sul progetto allegato all'ultima autorizzazione Concessione Edilizia a Sanatoria N.6 del 28/04/2006.

Per quanto riguarda gli impianti sono di remota installazione non conformi alla normativa vigente l'adeguamento degli stessi ha un costo minimo di €. 10.000,00

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, piano S1-T-1  
L'edificio è ubicato nel comune di Pescosolido (Fr), in via Morrone n. 40, raggiungibile mediante via pubblica, in zona posta poco lontana dal centro storico. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di una striscia di terreno (mappale n. 353) che sbocca della corte comune (sub. 1); Il portone d'ingresso, con accesso dalla corte comune, è posto al piano terra e da esso è possibile raggiungere tutti i piani dell'unità immobiliare. L'immobile si sviluppa su tre livelli, Seminterrato, Terra e Primo, quelli fuori terra, utilizzati come civile abitazione ed il piano seminterrato destinato a superficie non residenziale.



In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile versa in un cattivo stato di manutenzione, presenta anche evidenti segni di danneggiamento, probabilmente (come da informazioni reperite in loco), dovuti ad una occupazione abusiva dello stesso. La struttura si presenta ben realizzata, tuttavia il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione. L'intradosso del solaio di copertura non è intonacato poiché il piano primo risulta controsoffittato con struttura in legno che è in parte divelta. Il piano Terra è destinato a zona giorno ed è dotato di un terrazzo comune con l'unità confinante; a mezzo rampa interna esclusiva si approda al piano primo destinato a zona notte. Il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, avviene mediante una scala comune tra le due unità immobiliari. Le rifiniture interne sono medio/basse, la pavimentazione del piano terra è in piastrelle simil cotto, mentre al piano primo è stata malamente posta in opera in una moquette di basso costo; le pareti risultano tinteggiate anche se parzialmente rovinate, gli infissi interni sono in legno tamburato, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, posti sottotraccia poiché l'unità immobiliare risulta priva di utenze; gli infissi esterni, gravemente danneggiati dalle intemperie e dall'incuria, sono da sostituire. I solai destinati a terrazzo presentano vistose macchie di infiltrazioni che, in qualche punto, ne hanno compromesso anche l'orditura principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 322, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.598,00

Per la stima è stato utilizzato il metodo per comparazione, si è tenuto conto dei valori emanati dall'OMI, dello stato generale dell'immobile, dell'ubicazione dello stesso e dall'andamento attuale del mercato immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, piano S1-T-1	219,33 mq	600,00 €/mq	€ 131.598,00	100,00%	€ 131.598,00
				Valore di stima:	€ 131.598,00

Valore di stima: € 131.598,00

**Valore finale di stima: € 131.598,00**

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.



Cervaro, li 21/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Atrei Manuela



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, piano S1-T-1  
L'edificio è ubicato nel comune di Pescosolido (Fr), in via Morrone n. 40, raggiungibile mediante via pubblica, in zona posta poco lontana dal centro storico. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di una striscia di terreno (mappale n. 353) che sbocca della corte comune (sub. 1); Il portone d'ingresso, con accesso dalla corte comune, è posto al piano terra e da esso è possibile raggiungere tutti i piani dell'unità immobiliare. L'immobile si sviluppa su tre livelli, Seminterrato, Terra e Primo, quelli fuori terra, utilizzati come civile abitazione ed il piano seminterrato destinato a superficie non residenziale. In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile versa in un cattivo stato di manutenzione, presenta anche evidenti segni di danneggiamento, probabilmente (come da informazioni reperite in loco), dovuti ad una occupazione abusiva dello stesso. La struttura si presenta ben realizzata, tuttavia il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione. L'intradosso del solaio di copertura non è intonacato poiché il piano primo risulta controsoffittato con struttura in legno che è in parte divelta. Il piano Terra è destinato a zona giorno ed è dotato di un terrazzo comune con l'unità confinante; a mezzo rampa interna esclusiva si approda al piano primo destinato a zona notte. Il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, avviene mediante una scala comune tra le due unità immobiliari. Le rifiniture interne sono medio/basse, la pavimentazione del piano terra è in piastrelle simil cotto, mentre al piano primo è stata malamente posta in opera in una moquette di basso costo; le pareti risultano tinteggiate anche se parzialmente rovinate, gli infissi interni sono in legno tamburato, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, posti sottotraccia poiché l'unità immobiliare risulta priva di utenze; gli infissi esterni, gravemente danneggiati dalle intemperie e dall'incuria, sono da sostituire. I solai destinati a terrazzo presentano vistose macchie di infiltrazioni che, in qualche punto, ne hanno compromesso anche l'orditura principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 322, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona agricola del vigente PRG in zona vincolata, il tutto come meglio specificato sul CDU allegato

**Prezzo base d'asta: € 131.598,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.598,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescosolido (FR) - via Morrone N.40, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 322, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	219,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è in un evidente stato di degrado.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'edificio è ubicato nel comune di Pescosolido (Fr), in via Morrone n. 40, raggiungibile mediante via pubblica, in zona posta poco lontana dal centro storico. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di una striscia di terreno (mappale n. 353) che sbocca della corte comune (sub. 1); Il portone d'ingresso, con accesso dalla corte comune, è posto al piano terra e da esso è possibile raggiungere tutti i piani dell'unità immobiliare. L'immobile si sviluppa su tre livelli, Seminterrato, Terra e Primo, quelli fuori terra, utilizzati come civile abitazione ed il piano seminterrato destinato a superficie non residenziale. In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile versa in un cattivo stato di manutenzione, presenta anche evidenti segni di danneggiamento, probabilmente (come da informazioni reperite in loco), dovuti ad una occupazione abusiva dello stesso. La struttura si presenta ben realizzata, tuttavia il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione. L'intradosso del solaio di copertura non è intonacato poiché il piano primo risulta controsoffittato con struttura in legno che è in parte divelta. Il piano Terra è destinato a zona giorno ed è dotato di un terrazzo comune con l'unità confinante; a mezzo rampa interna esclusiva si approda al piano primo destinato a zona notte. Il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, avviene mediante una scala comune tra le due unità immobiliari. Le rifiniture interne sono medio/basse, la pavimentazione del piano terra è in piastrelle simil cotto, mentre al piano primo è stata malamente posta in opera in una moquette di basso costo; le pareti risultano tinteggiate anche se parzialmente rovinate, gli infissi interni sono in legno tamburato, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, posti sottotraccia poiché l'unità immobiliare risulta priva di utenze; gli infissi esterni, gravemente danneggiati dalle intemperie e dall'incuria, sono da sostituire. I solai destinati a terrazzo presentano vistose macchie di infiltrazioni che, in qualche punto, ne hanno compromesso anche l'orditura principale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

