
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Dati Catastali	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 17/02/2023, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci , scala A, interno 12, piano 6° e 7°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano sesto e composto da n. 5,5 vani catastali ovvero da n. 1 ingresso/disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto oltre n. 2 balconi oltre n. 1 cantina al settimo piano.

L'unità presenta umidità diffusa (probabile scarsa ventilazione degli ambienti) per la quasi totalità delle superfici e risulta completata in tutte le sue rifiniture con materiale di tipo commerciale e con tutti gli impianti, è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza posto nella immediata periferia del centro abitato di Pontecorvo facilmente raggiungibile da comode strade pubbliche. L'intera zona, a vocazione residenziale in zona PEEP, è sufficientemente urbanizzata.

L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal CTU e qui allegate. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della soffitta è a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'unità è parte di un edificio realizzato con convenzione stipulata tra la "cooperativa Pontecorvo 80 srl" e il "comune di Pontecorvo" con rogito del segretario Generale in data 31.08.197, Rep. 4921, integrato poi con stesso rogato in data 2.12.1976, rep. 5109.

Le clausole contenute in detti titoli dovranno essere portate a conoscenza e quindi inserite nel decreto di trasferimento così come indicato dall'art. 9 di quest'ultimo rogito ed a cui si riferisco anche gli altri adempimenti posti a carico del venditore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci , scala A, interno 12, piano 6° e 7°

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

vano scala condominiale e distacco condominiale su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,90 mq	97,80 mq	1	97,80 mq	2,85 m	Sesto
Balcone scoperto	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	Sesto
Cantina	2,60 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	Settimo
Totale superficie convenzionale:				101,75 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 6-7
Dal 03/07/1991 al 29/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 6-7
Dal 29/11/1994 al 11/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3 Piano 6-7
Dal 11/01/1995 al 04/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 6-7
Dal 04/11/2015 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Piano 6-7
Dal 05/04/2016 al 22/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3 Piano 6-7
Dal 22/05/2018 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 284,05 Piano 6-7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	271	12	1	A2	3	5,5	107 mq	284,05 €	6-7	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale differisce graficamente dallo stato di fatto per una non rilevante rappresentazione grafica che riproduce la porta di accesso alla cucina su parete diversa da quella reale e, per lo stesso locale, la mancanza della porta di accesso al balcone. Elementi questi con non incidono sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui non assoggettata a variazione come da circolare n. 2/2010, protocollo n. 36607, punto 3, lettera e) dell'Agenzia del Territorio.

PARTI COMUNI

Tutto ciò che è condominiale come previsto per legge e per regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile = m. 2.85.

Str. verticali: telaio in cemento armato.

Solai: in laterocemento.

Copertura: a falde con pannelli in lamierato.

Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacato.

Pavimentazione interna: piastrelle di tipo commerciale smaltate a macchina, in parte rovinata e sostituita con piastrelle di altro genere.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate.

Scale: condominiali in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: posti tutti sottotraccia, manca caldaia a gas.

Terreno esclusivo: No.

Posto auto: su area pubblica.

Soffitta, cantina al settimo piano.

Dotazioni condominiali: ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli stessi esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 11/01/1995 al 04/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Privitera Antonino	11/01/1995	9239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/02/1995	2389	1938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2015 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	04/11/2015	54	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/11/2015	18787	14764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2016 al 22/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pennazzi Catalani Carlo	05/04/2016	68842	22660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/04/2016	5691	4197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2018 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderini Vincenzo	22/05/2018	7636	5404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	29/05/2018	8739	6653		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2019 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderini Vincenzo	03/12/2019	11456	8103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/12/2019	19280	14863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 25/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 07/04/2016
Reg. gen. 5692 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
Importo: € 131.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.600,00
Rogante: Pennazzi Catalani Carlo
Data: 05/04/2016
N° repertorio: 68843
N° raccolta: 22661

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2022

Reg. gen. 23000 - Reg. part. 18286

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area che ospita l'edificio ricade in zona PEEP.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si premette che l'edificio che ospita l'unità immobiliare in relazione è parte di un complesso residenziale composto da n. 6 palazzine adibite per la civile abitazione e identificata in progetto con le lettere A1, A2, A3, A4, A5, A6 - tutti facenti parte del lotto n. 8 della zona PEEP "Sud Fornelle) -.

Per gli stessi - in particolare per l'edificio "A6" che, giova ripetere, include anche il bene de quo - è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1826 del 20 luglio 1974 e successivamente DIA del 4 dicembre 2000, protocollo n. 18368, per la "manutenzione straordinaria" del fabbricato consistente nella realizzazione di un tetto a falde.

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.

Dall'esame dei titoli abilitativi forniti dal comune di Pontecorvo è emerso quanto segue:

- L'appartamento del 6° piano è praticamente conforme alla Licenza Edilizia del 1974.

- Per il locale cantina del 7° piano, invece, non avendo rilevato alcuna planimetria di progetto, nulla può riferire in merito alla sua conformità urbanistica, ragione per cui, l'aggiudicatario, in caso di accertata difformità dal titolo abilitativo, dovrà provvedere a propria cura e spesa alla regolarizzazione dell'opera oppure, in caso di

impossibilità, alla sua rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.825,74

Si precisa che l'importo di 1.825,74 è riferito all'esercizio 2022 comprensivo di rate scadute in precedenza; il bilancio consuntivo 2023, ad oggi non è stato ancora approvato per cui non si conoscono gli importi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci , scala A, interno 12, piano 6° e 7°

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano sesto e composto da n. 5,5 vani catastali ovvero da n. 1 ingresso/disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto oltre n. 2 balconi oltre n. 1 cantina al settimo piano. L'unità presenta umidità diffusa (probabile scarsa ventilazione degli ambienti) per la quasi totalità delle superfici e risulta completata in tutte le sue rifiniture con materiale di tipo commerciale e con tutti gli impianti, è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza posto nella immediata periferia del centro abitato di Pontecorvo facilmente raggiungibile da comode strade pubbliche. L'intera zona, a vocazione residenziale in zona PEEP, è sufficientemente urbanizzata. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal CTU e qui allegate. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della soffitta è a carico dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.104,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci ,	106,84 mq	600,00 €/mq	€ 64.104,00	100,00%	€ 64.104,00

scala A, interno 12, piano 6° e 7°					
				Valore di stima:	€ 64.104,00

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.

Cassino, li 19/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - rogito Calderini del 03.12.2019, rep. 11456
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto redatta dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione comune Pontecorvo del 31.08.1976, rep. 4921
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione integrativa comune Pontecorvo del 2.12.1976 rep. 5109
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Storica catastale CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecaria CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza Edilizia 1826 del 1974
- ✓ Altri allegati - Fotografie interne all'unità immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Condominio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci , scala A, interno 12, piano 6° e 7°

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano sesto e composto da n. 5,5 vani catastali ovvero da n. 1 ingresso/disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto oltre n. 2 balconi oltre n. 1 cantina al settimo piano. L'unità presenta umidità diffusa (probabile scarsa ventilazione degli ambienti) per la quasi totalità delle superfici e risulta completata in tutte le sue rifiniture con materiale di tipo commerciale e con tutti gli impianti, è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza posto nella immediata periferia del centro abitato di Pontecorvo facilmente raggiungibile da comode strade pubbliche. L'intera zona, a vocazione residenziale in zona PEEP, è sufficientemente urbanizzata. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal CTU e qui allegate. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della soffitta è a carico dell'aggiudicatario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area che ospita l'edificio ricade in zona PEEP.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - via Antonio Gramsci , scala A, interno 12, piano 6° e 7°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	106,84 mq
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano sesto e composto da n. 5,5 vani catastali ovvero da n. 1 ingresso/disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto oltre n. 2 balconi oltre n. 1 cantina al settimo piano. L'unità presenta umidità diffusa (probabile scarsa ventilazione degli ambienti) per la quasi totalità delle superfici e risulta completata in tutte le sue rifiniture con materiale di tipo commerciale e con tutti gli impianti, è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza posto nella immediata periferia del centro abitato di Pontecorvo facilmente raggiungibile da comode strade pubbliche. L'intera zona, a vocazione residenziale in zona PEEP, è sufficientemente urbanizzata. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal CTU e qui allegate. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della soffitta è a carico dell'aggiudicatario.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli stessi esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 07/04/2016
Reg. gen. 5692 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
Importo: € 131.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.600,00
Rogante: Pennazzi Catalani Carlo
Data: 05/04/2016
N° repertorio: 68843
N° raccolta: 22661

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 16/12/2022
Reg. gen. 23000 - Reg. part. 18286
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****