

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'aguanno Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Geom. D'aguanno Luigi, con studio in Via Solfegna Cantoni - 03043 - Cassino (FR), email daguannoluigi@gmail.com, PEC luigi.daguanno@geopec.it, Tel. 0776 22616, Fax 0776 22616, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T (Coord. Geografiche: 41,305573-13,733217)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato residenziale posto a piano terraneo con accesso da strada comunale Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel centro urbano della città di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/06/2024.

Custode delle chiavi: avv Aurora Crolla

L'immobile non 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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T

## 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)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

TRATTASI DI BENE PERSONALE DERIVANTE DA DONAZIONE DEL GENITORE CON DIRITTO DI ABITAZIONE\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tale diritto non sembra essere stato esercitato in quanto l'immobile risulta inabitato da molto tempo.

## CONFINI

L'immobile confina con vano scala (sub 5), corte comune (sub 8) a più lati e corte comune (sub 10)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,50 mq	121,40 mq	1	121,40 mq	3,40 m	terra
Cantina	9,40 mq	14,80 mq	0,35	5,18 mq	3,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

abitazione composta da ingresso,cucina,soggiorno, tre camere di cui una utilizzata come locale commerciale ed un bagno, in pessimo stato di manutenzione

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1963 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 477, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 63,01

		Piano TERRA
Dal 28/11/1963 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 477, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 255,65 Piano TERRA
Dal 26/09/2006 al 31/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 477, Sub. 7 Categoria A3 Cl.8, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 402,84 Piano TERRA

L'ATTUALE FABBRICATO DERIVA DALLA FUSIONE DEGLI ORIGINALI SUB 1 E 2 EFFETTUATA CON DENUNCIA DI VARIAZIONE N. LT0155011 DEL 26/09/2006, I TITOLARI 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
	17	477	7		A3	8	6	153 mq	402,84 €	TERRA	

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI

## STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO RISULTA IN BUONO STATO STRUTTURALE MA IN CATTIVE CONDIZIONI MANUTENTIVE IN QUANTO NON UTILIZZATO DA OLTRE UN VENTENNIO.

## PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI SONO IDENTIFICATE CON I SUB 8 E 10 CORTE COMUNE E SUB 5 INGRESSO E SCALA

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato realizzato in data antecedente l'anno 1967 e successivamente ristrutturato. La porzione immobiliare oggetto di perizia è posta a piano terra con struttura portante in muratura ordinaria, fondazioni a sacco e solai in laterocemento, gli elementi portanti appaiono in buono stato, per quanto riguarda le finiture le pareti esterne risultano intonacate, gli infissi parte in legno e parte in alluminio a vetro singolo con tapparelle in legno, le pareti interne tinteggiate come i solai (parte del solaio della sala risulta divelto da intonaco probabilmente a causa di infiltrazione dal piano superiore), i pavimenti parte in marmette e parte in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Impianto elettrico, idrico e termico presenti sottotraccia. L'immobile risulta non utilizzato da molto tempo per cui necessità di opere di manutenzione straordinaria per essere efficiente e funzionale all'uso abitativo cui preposto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ALLO STATO L'APPARTAMENTO RISULTA ABBANDONATO E NON ABITATO

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/2007 al 02/09/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHETTINO ANTONIO	09/01/2007	69072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a LATINA il 01/07/2015  
Reg. gen. 13196 - Reg. part. 1919  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: COLUCCI ADA  
Data: 30/06/2015  
N° repertorio: 1037  
N° raccolta: 599

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Fabbricato edificato in data ante 67 ristrutturato con C.E. n. 19 del 15/07/1981 e per i piani superiori di altra ditta e non oggetto di perizia è stata rilasciata C.E. in sanatoria n.82 del 28/11/1996.

### *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.

conforme alle planimetrie allegate ai titoli edilizi

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

singolo lotto

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T  
 Fabbricato residenziale posto a piano terraneo con accesso da strada comunale Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 ubicato nel centro urbano della città di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 477, Sub. 7, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 113.922,00  
 La stima è stata effettuata con metodo comparativo di altre unità immobiliari con stesse caratteristiche intrinseche estrinseche ubicate nella stessa zona e con parametri di riferimento OMI, tenendo conto delle condizioni manutentive in cui versa l'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T	126,58 mq	900,00 €/mq	€ 113.922,00	100,00%	€ 113.922,00
				Valore di stima:	€ 113.922,00

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 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. D'aguanno Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - edm (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - ortofoto (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - planimetria progetto approvato (Aggiornamento al 30/09/1980)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali storiche (Aggiornamento al 31/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/06/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T  
Fabbricato residenziale posto a piano terraneo con accesso da strada comunale Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
ubicato nel centro urbano della città di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 477, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spigno Saturnia (LT) - Via Martiri d'ungheria n. 30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 477, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	126,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'APPARTAMENTO RISULTA IN BUONO STATO STRUTTURALE MA IN CATTIVE CONDIZIONI MANUTENTIVE IN QUANTO NON UTILIZZATO DA OLTRE UN VENTENNIO.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale posto a piano terraneo con accesso da strada comunale Via **** Omissis **** ubicato nel centro urbano della città di **** Omissis ****		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a LATINA il 01/07/2015  
Reg. gen. 13196 - Reg. part. 1919  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: COLUCCI ADA  
Data: 30/06/2015  
N° repertorio: 1037  
N° raccolta: 599