
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
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	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 esegutati:

- **** 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
Totale superficie convenzionale:				126,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,58 mq		

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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 allegare 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
Bene N° 1 - 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

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