

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Poce Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

promossa da

**RED SEA SPV SRL**

*Codice fiscale: 04938320266*

*VIA ANTONIO GRAMSCI, snc.*

*03037 - CONEGLIANO (TV)*

contro

**DE LUCA ANTONIO**

*Codice fiscale: DLCNTN74E04H501S*

*VIA DEL CAPRIFOGLIO, N°30*

*00172 - ROMA (RM)*

*Nato a Roma*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

## INCARICO

---

In data 16 settembre 2023 il sottoscritto Ing. Di Poce Alberto, con studio in Colle di Sora - 03030 – Campoli Appennino (FR), email albertodipoce@virgilio.it, PEC albertodipoce@arubapec.it, Tel. 328 3604294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18 settembre 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, snc, scala C, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.46745 - 13.66527)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al primo piano in edificio di edilizia economica popolare, posto in area "PEEP-Fornelle" in comune di Pontecorvo. E' posto in zona periferica della città, con viabilità facilmente percorribile e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Non sussistono nell' area servizi e/o aree commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'appartamento è stato lasciato da molti anni in stato di abbandono, in condizioni igienico-sanitarie molto precarie.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ▮ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Antonio Gramsci, snc, scala C, interno 1, piano 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 al seguente esecutato:

DE LUCA ANTONIO (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: DLCNTN74E04H501S  
VIA DEL CAPRIFOGLIO, N°30  
00172 - ROMA (RM)  
Nato a Roma

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

DE LUCA ANTONIO (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,52 mq	104,74 mq	1	104,74 mq	2,92 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I DATI 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
	17	271	65	1	A2	3	6,5	119 mq	335,7 €	1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **PATTI**

---

Non sussistono patti dichiarati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L' appartamento è al primo piano in un edificio costruito dalla "Cooperativa Pontecorvo 80" con Licenza Edilizia n°1826/1974 rilasciata dal Comune di Pontecorvo in data 20 lug. 1974. Allo stato attuale la parte della scala "C" ove trovasi l'unità immobiliare è in stato di abbandono, mancanza di manutenzione, con presenza di umidità nelle pareti esterne per l' inefficienza del sistema di smaltimento della acque piovane. L' appartamento all' interno 1, è stato abbandonato da alcuni anni, è privo di allacci alle utenze elettrica, del gas ed idrica. Non è presente la caldaia per la produzione di acqua calda per l' impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria.

### **PARTI COMUNI**

---

Non sussistono parti comuni oltre la scala di accesso dal portone principale e le aree condominiali.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalla documentazione resa disponibile in fase di accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo e dalla documentazione catastale non sono emersi vincoli di servitù, censo, livello, usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

trattasi di appartamento sito in un edificio costruito negli anni 1970/80, realizzato con fondazioni e struttura portante in elevazione in cemento armato, solai in c.a. e laterizi armati, tamponature in mattoni forati e copertura piana con solaio in c.a. e laterizi e strato impermeabile. Le pareti interne sono in mattoni di laterizio ed intonaco civile, pavimento in mattonelle di gres o simile, infissi esterni in alluminio, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono sottotraccia.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero.

Il valore locativo del bene viene stimato in €/mese 300,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- ▮ **atto giudiziario**  
Trascritto a ROMA il 06/04/2023  
Reg. gen. 9766 - Reg. part. 7099  
Quota: 1/1  
A favore di RED SEA SPV SRL  
Contro DE LUCA ANTONIO  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto dell' Esecuzione, è sita in Comune di Pontecorvo (FR), in Via Antonio Gramsci, snc,int.1, individuata in catasto Fabbricati al fgl.17, mapp. n° 271, sub.65.

Il PRG del Comune di Pontecorvo, con variante ubicativa e tipologica del "Piano PEEP", Norme Tecniche-emissione 21 giugno 2002, rev. 1 del 25 nov. 2002 e rev. 2 del 29 luglio 2003, prevede la seguente zonizzazione:

l' edificio cade in zona PEEP, -P03b-

-destinazione di zona - nuovi complessi residenziali di tipologia libera, nell'assoluto rispetto della normativa -

-destinazione d'uso -Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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'edificio è stato realizzato con "Licenza Edilizia" n°1826/1974 rilasciata dal Comune di Pontecorvo in data 20/07/1974 alla "Cooperativa Pontecorvo 80".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- || Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal CTU

Nella documentazione presentata all' esame del CTU in sede di accesso agli Atti del 25 ottobre 2023, presso lo Ufficio URP del Comune di Pontecorvo, la planimetria del piano tipo del progetto approvato per il rilascio della Licenza Edilizia n° 1826/1974 del 20/07/1974 è risultata mancante. A causa di ciò non è possibile, allo stato attuale, accertare la rispondenza dell' immobile al progetto approvato. Non risulta vi siano stati interventi edilizi successivi alla prima edificazione.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono collegati alla rete di distribuzione elettrica, idrica e gas.

Manca la caldaia per l'impianto di riscaldamento.

Causa la carenza dei documenti tecnici della Direzione dei lavori e di ultimazione dei lavori presso gli uffici comunali e l' assenza ed il disinteresse del proprietario alle operazioni di sopralluogo, non è stato possibile avere notizie di qualsivoglia documentazione riferita all'unità immobiliare.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non risulta l' esistenza di particolari vincoli od oneri condominiali.

### **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, snc, scala C, interno 1, piano 1  
Appartamento sito al primo piano in edificio di edilizia economica popolare, posto in area "PEEP-Fornelle" in comune di Pontecorvo. E' posto in zona periferica della città, con viabilità facilmente percorribile e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Non sussistono nell' area servizi e/o aree commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.846,30  
il valore è stato determinato prendendo come valore di riferimento le " Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 10-DIC-23", per unità per civile abitazione descritte 'normale' ed inoltre tenendo conto di considerazioni di mercato locale per la

tipologia dell' immobile in esame,

Da quanto sopra indicato, risulta, per abitazioni ad uso civile, un valore medio di €/mq.550,00.

Nella stima si tiene conto delle condizioni di manutenzione del bene praticando una riduzione del 10%, pertanto si avrà:

valore del bene lordo, €/mq. 550,00 x mq. 104,74 = € 57607,00;

valore del bene al netto della decurtazione per il cattivo stato di manutenzione, € 57607,00 -10% = € 51846,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Antonio Gramsci, snc, scala C, interno 1, piano 1	104,74 mq	495,00 €/mq	€ 51.846,30	100,00%	€ 51.846,30
				Valore di stima:	€ 51.846,30

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.

Campoli Appennino, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Poce Alberto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

▮ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Antonio Gramsci, snc, scala C, interno 1, piano 1

Appartamento sito al primo piano in edificio di edilizia in Cooperativa, posto in area "PEEP-Fornelle" in comune di Pontecorvo. E' posto in zona periferica della città, con viabilità facilmente percorribile e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Non sussistono nell' area servizi e/o aree commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, è sita in Comune di Pontecorvo (FR), in Via Antonio Gramsci, snc, int.1, individuata in catasto Fabbricati al fgl.17, mapp. n° 271, sub.65. Il PRG del Comune di Pontecorvo, con variante ubicativa e tipologica del "Piano PEEP", Norme Tecniche-emissione 21 giugno 2002, rev. 1 del 25 nov. 2002 e rev. 2 del 29 luglio 2003, prevede la seguente zonizzazione: l' edificio cade in zona PEEP, -P03b- destinazione di zona - nuovi complessi residenziali di tipologia libera, nell'assoluto rispetto della normativa - destinazione d'uso -Residenziale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontecorvo (FR) - Via Antonio Gramsci, snc, scala C, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 271, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' appartamento è al primo piano in un edificio costruito dalla "Cooperativa Pontecorvo 80" con Licenza Edilizia n°1826/1974 rilasciata dal Comune di Pontecorvo in data 20 lug. 1974. Allo stato attuale la parte della scala "C" ove trovasi l'unità immobiliare è in stato di abbandono, mancanza di manutenzione, con presenza di umidità nelle pareti esterne, per inefficienza del sistema di smaltimento della acque piovane. L' appartamento all' interno 1, è stato abbandonato da alcuni anni, è privo di allacci alle utenze elettrica, del gas ed acqua. Non è presente la caldaia per la produzione di acqua calda per l' impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al primo piano in edificio di edilizia economica popolare, posto in area "PEEP-Fornelle" in comune di Pontecorvo. E' posto in zona periferica della città, con viabilità facilmente percorribile e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Non sussistono nell' area servizi e/o aree commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		