

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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 .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.295,06</b> .....	13

All'udienza del 22/04/2024, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarlodimambro@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2

Appartamento posto al secondo piano in Via Piave 85 a circa 200 m dalla stazione ferroviaria, nella parte bassa del Comune di Roccasecca, distinto in NCEU al fog. 26 p.lla 413 sub 8 in un fabbricato isolato di 4 piani ( è presente il vano ascensore privo di macchina).

L'immobile, con affaccio su tre lati, è composto da tre camere da letto, due bagni, una cucina comunicante con il soggiorno, un ripostiglio oltre ad un ampio ingresso per una superficie interna di circa 111,85 mq.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 60, questo è riscontrabile dalla tipologia di finiture e dalla data riportata nell'accatamento in atti. L'appartamento è stato oggetto di parziale ristrutturazione con sostituzione degli infissi e rifacimento dei bagni.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2

#### 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

L'appartamento confina per due lati con il vano scala, un lato con il sub 7, affaccio su corte comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,85 mq	136,72 mq	1	136,72 mq	3,14 m	Secondo
Balcone	12,45 mq	12,45 mq	0,25	3,11 mq	0,00 m	Secondo
Loggie	7,42 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,83 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1996 al 29/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 413, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 0,54 Piano 2
Dal 29/09/2011 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 413, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 339,83 Piano 2

L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita dagli esecutati in data 30/06/1997 a rogito del notaio Casalino Elio, repertorio 21604 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con l'atto successivo di rettifica a rogito del notaio Borrelli Stefano del 29/09/2011, l'appartamento compravenduto viene correttamente identificato in NCEU al Fog. n° 26 p.lla 413 sub 8 anzichè sub 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
	26	413	8	1	A2	3	7 vani	137 mq	339,83 €	2	

## PRECISAZIONI

L'appartamento è pervenuto ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di piena proprietà con atto del notaio Casalino Elio in data 30/06/1997 e successivo atto di rettifica a rogito del notaio Borrelli Stefano in data 29/09/2011, perché la l'identificazione catastale dell'appartamento nell'atto del notaio Casalino Elio era descritto con dati errati Fog. 20 p.lla 413 sub 7 anziché con i dati esatti Fog. 20 p.la 413 sub 8. È stato riscontrato che l'appartamento è gravato da un contenzioso civile RG n°2622/2022 presso Tribunale di Cassino, parte attrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte convenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Giudice Grillo Michela con temine consegna relazione CTU 22/09/2024 con udienza esame CTU in data 17/10/2024.(Vedi: Riserve e Particolarità da segnalare).

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni "60, come riscontrabile anche dalla tipologia dei pavimenti preesistenti. I due bagni sono stati oggetto di manutenzione ordinaria con il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti. Come dichiarati dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'esecutato, l'impianto idraulico, elettrico e gli infissi e la caldaia a pelett sono stati oggetto di rifacimento circa 13 anni tuttavia questi sono privi di certificazione.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio risulta che le parti comuni sono:

- terrazzo di copertura del 4° piano per 217/1000;
- proprietà del cortile 153,85/1000;
- proprietà dell'androne d'ingresso 269,67/1000;
- proprietà delle scale 172,08/1000.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord ovest - sud est;  
 Altezza interna utile: l'altezza 3,11 m;  
 Str. verticali: muratura e struttura in cemento armato;  
 Solai: latero-cemento;  
 Copertura: a terrazzo praticabile;  
 Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonaco e rivestimento con mattoncini, pareti interne con intonaco;  
 Pavimentazione interna: in mattonelle di marmette, bagni in ceramica;  
 Infissi esterni ed interni: infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro;  
 Scale: rivestimento in marmo;  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto idrico sottotraccia, impianto termico una stufa a pallet, l'impianto fognario è collegato con la rete comunale.  
 Altro: corte condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori con la famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1997 al 07/10/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Casalino Elio	30/06/1997	21604	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	04/07/1997	12712	10830
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/10/2011 al 20/05/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Borrelli Stefano	29/09/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Frosinone	07/10/2011	19243	14154		

ASTE GIUDIZIARIE®				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.

L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita dagli esecutati in data 30/06/1997 a rogito del notaio Casalino Elio, repertorio 21604 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con l'atto successivo di rettifica a rogito del notaio Borrelli Stefano del 29/09/2011, l'appartamento compravenduto viene correttamente identificato in NCEU al Fog. n° 26 p.la 413 sub 8 anziché sub 7.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 07/10/2011  
 Reg. gen. 19245 - Reg. part. 2628  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 206.800,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 103.400,00  
 Percentuale interessi: 5,88 %  
 Rogante: Notaio Borrelli Stefano  
 Data: 29/09/2011


### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Frosinone il 22/01/2024  
 Reg. gen. 1187 - Reg. part. 988  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*


Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico, che si allega, risulta che il fabbricato si trova in "Sottozone B1 (sature) del PRG.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
REGOLARITÀ EDILIZIA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dall'Attestazione rilasciata dalla responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca (FR) risulta, che per il fabbricato è stata rilasciata la concessione edilizia n° 32 del 26/08/1981 e che non è stata rinvenuta nessuna documentazione riguardante il fabbricato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene lo stato legittimo dell'appartamento si fa riferimento all'art. 9 bis del DPR 380/01 aggiornato alla L. 105/24: "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

Ciò premesso, per la verifica dello stato legittimo unico documento reperito è una planimetria catastale dell'appartamento del 1969. Quest'ultima si evidenzia essere antecedente alla concessione edilizia n 32 del 26/08/1981 dichiarata dall'Ufficio Tecnico Comunale di cui manca la documentazione. Pertanto il confronto dello stato dei luoghi è stato fatto con la planimetria catastale del 1969.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta con una certa approssimazione delle superfici di circa 3,2%, che risulta inferiore del 4% come preista dalle norme vigenti relativamente alle tolleranze costruttive (cfr. art. 34 bis comma 1 bis lettera C del DPR 380/01 aggiornato alla L. 105/24 la tolleranza è del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati).

Si sottolinea che solo un imprescindibile confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale può dare un riscontro su quanto precisato.

Inoltre, dal confronto risulta una diversa distribuzione interna dei bagni e per questo si tiene conto, ai fini della sanabilità delle opere interne, della sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, per la quale la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro oltre alle spese tecniche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 45,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 12.218,56

Per la gestione ordinaria anno 2024 (preventivo) la spesa è di € 543,53, spese straordinarie deliberate nell'anno 2023 € 12.218,56. Alla data del 31/05/2024 risultano scadute le somme di € 218,69 per la gestione ordinaria ed € 8.682,10 per le spese straordinarie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2  
 Appartamento posto al secondo piano in Via Piave 85 a circa 200 m dalla stazione ferroviaria, nella parte bassa del Comune di Roccasecca, distinto in NCEU al fog. 26 p.lla 413 sub 8 in un fabbricato isolato di 4 piani ( è presente il vano ascensore privo di macchina). L'immobile, con affaccio su tre lati, è composto da tre camere da letto, due bagni, una cucina comunicante con il soggiorno, un ripostiglio oltre ad un ampio ingresso per una superficie interna di circa 111,85 mq. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 60, questo è riscontrabile dalla tipologia di finiture e dalla data riportata nell'accatastamento in atti. L'appartamento è stato oggetto di parziale ristrutturazione con sostituzione degli infissi e rifacimento dei bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 413, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.106,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, considerando l'apprezzamento per le peculiarità specifiche, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare.

Per la diversa distribuzione interna si tiene conto di una cifra forfettaria di € 3.000,00 inclusa di spese tecniche.

Al valore valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	143,83 mq	550,00 €/mq	€ 79.106,50	100,00%	€ 79.106,50

Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2				
				Valore di stima: € 79.106,50

Valore di stima: € 79.106,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione per la sanabilità delle opere interne	3000,00	€
Spese condominiali insolute	8900,79	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 59.295,06**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che sull'appartamento è in corso una CTU RG N° 2622/2022 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giudice dott.ssa Michela Grillo. Con quesito al CTU:

"Descrivere lo stato dei luoghi; verificare la sussistenza o meno della situazione di fatto lamentata dall'attrice; indicare le cause dei predetti inconvenienti; accertare il grado di incidenza dei medesimi sulla possibilità di fruizione e normale utilizzo del bene; verificare l'idoneità degli interventi effettuati dai convenuti al fine di eliminare le cause delle lamentate infiltrazioni ed essi imputabili; quantificare i costi in relazione ai singoli interventi; accerti l'eventuale sussistenza di danni subiti dall'immobile."

Deposito perizia entro il 22/09/2024, udienza esame CTU il 17/10/2024.

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 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Mambro Giancarlo

### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Foto



- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Estratto di mappa-Elaborato planimetrico-Visura storica
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie: Sintetica-Provenienze-Pregiudizievoli (sub 7 e 8)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione condominio
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione Ufficio Tecnico - Normativa PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale in atti - planimetria catastale aggiornata



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2  
Appartamento posto al secondo piano in Via Piave 85 a circa 200 m dalla stazione ferroviaria, nella parte bassa del Comune di Roccasecca, distinto in NCEU al fog. 26 p.lla 413 sub 8 in un fabbricato isolato di 4 piani ( è presente il vano ascensore privo di macchina). L'immobile, con affaccio su tre lati, è composto da tre camere da letto, due bagni, una cucina comunicante con il soggiorno, un ripostiglio oltre ad un ampio ingresso per una superficie interna di circa 111,85 mq. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 60, questo è riscontrabile dalla tipologia di finiture e dalla data riportata nell'accatastamento in atti. L'appartamento è stato oggetto di parziale ristrutturazione con sostituzione degli infissi e rifacimento dei bagni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 413, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico, che si allega, risulta che il fabbricato si trova in "Sottozone B1 (sature) del PRG.

**Prezzo base d'asta: € 59.295,06**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.295,06**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roccasecca (FR) - Via Piave 85, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 413, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	143,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '60, come riscontrabile anche dalla tipologia dei pavimenti preesistenti. I due bagni sono stati oggetto di manutenzione ordinaria con il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti. Come dichiarati dal sig. **** Omissis ****, l'esecutato, l'impianto idraulico, elettrico e gli infissi e la caldaia a pelett sono stati oggetto di rifacimento circa 13 anni tuttavia questi sono privi di certificazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al secondo piano in Via Piave 85 a circa 200 m dalla stazione ferroviaria, nella parte bassa del Comune di Roccasecca, distinto in NCEU al fog. 26 p.lla 413 sub 8 in un fabbricato isolato di 4 piani ( è presente il vano ascensore privo di macchina). L'immobile, con affaccio su tre lati, è composto da tre camere da letto, due bagni, una cucina comunicante con il soggiorno, un ripostiglio oltre ad un ampio ingresso per una superficie interna di circa 111,85 mq. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 60, questo è riscontrabile dalla tipologia di finiture e dalla data riportata nell'accatastamento in atti. L'appartamento è stato oggetto di parziale ristrutturazione con sostituzione degli infissi e rifacimento dei bagni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		