
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Proia Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.

promossa da

SPV PROJECT 1804 s.r.l.

Codice fiscale: 10459790969

Corso Vittorio Emanuele nn.24/28

20100 - Milano (MI)

Banca Popolare dell'Adriatico SPA

Partita IVA: 00876970674

Teramo

contro

Codice fiscale: _____

Via _____

cap _____



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.770	13



INCARICO

Con provvedimento del G.E. il sottoscritto Ing. Proia Alessia, con studio in Viale XXIX Maggio, 48 - 03035 - Fontana Liri (FR), email alessiarita85@gmail.com, PEC alessia.proia@ingpec.eu, Tel. 388 9244754, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 ___ (___) - _____

DESCRIZIONE

Casa isolata in muratura a tre livelli con corte esterna esclusiva

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 _____ (___) - Via _____

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: estratto di mappa e visure catastali che si allegano alla presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Via _____
_____ (___)

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



- _____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il mappale _____, ad est con il mappale _____, a sud con il mappale _____ e ad ovest con la Via _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano sottostrada	153,00 mq	171,00 mq	0,5	85,50 mq	2,60 m	Interrato
Abitazione	90,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,70 m	T
Portico	43,00 mq	43,00 mq	0,3	12,90 mq	2,70 m	T
Abitazione	38,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,90 m	1
Sottotetto	50,00 mq	71,00 mq	0,5	35,50 mq	2,20 m	1
Cortile	1188,00 mq	1188,00 mq	0,03	35,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				333,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				333,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati del fabbricato suesposti sono quelli possibili in base al ripristino dello stato dei luoghi. Quelli relativi al garage piano terra e sottotetto sono relativi a manufatto da sanare. (vedi risposta al quesito sulla regolarità urbanistica).



Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 13/01/2003	_____ (esecutato), Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 22, Part. ____ Categoria C Superficie catastale 255,255 mq
Dal 13/01/2003 al 17/12/2013	_____ (esecutato), Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 22, Part. ____ Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 255,255 mq Rendita € 504,84 Piano S1-T-1

Per una completa visione dei dati relativi alla cronistoria catastale vedasi visura storica in allegato alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	_____			A2	5	8.5 vani	255mq mq	504,84 €	S1-T-T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale l'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale e dal progetto acquisiti. Dopo la sua eventuale regolarizzazione si potrà procedere all'aggiornamento della stessa (vedi risposta al quesito sulla regolarità urbanistica).

PRECISAZIONI

Si precisa che rispetto al progetto approvato l'immobile è stato realizzato in parziale difformità, e pertanto sarà necessario il ripristino dello stesso rispetto al progetto originario.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato in buone condizioni manutentive.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base ai dati in possesso non risultano servitù passive o attive riguardanti l'immobile alla vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da casa isolata in c.a.o. a triplice elevazione, con piano interrato, piano terra e sottotetto, con ampia corte esterna recintata e dotata di accesso carrabile.

Le chiusure orizzontali sono in laterocemento con copertura a falde inclinate e tegumento protettivo in laterizio. Le pareti sono intonacate e verniciate con tinture a tempera. Le porte sono costituite da bussole in legno, le finestre (alcune dotate di persiane) sono realizzate con telaio in legno e vetrocamera; Le pavimentazioni in ceramiche di vario tipo e nei servizi e nelle cucine sono presenti rivestimenti in sempre ceramica. La scala interna che collega i vari piani è a soletta rampante rivestita in travertino.

Sono presenti l'impianto elettrico (integrato da impianto fotovoltaico, idrico e di riscaldamento costituito da caldaia murale a gas.

Al lato sud-ovest è presente una tettoia.

Naturalmente gli spazi da prendere in considerazione sono quelli dopo la regolarizzazione dell'edificio (vedi risposta al quesito sulla regolarità urbanistica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato come abitazione principale dall'esecutato e dalla famiglia (moglie e figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1997	____ (esecutato) nato a ____ il _/_/__; intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Amilcare Loyola	01/08/1997	73880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Frosinone	26/08/1997	15401	13126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo bancario
Iscritto a Frosinone il 27/05/1999
Reg. gen. 8299 - Reg. part. 1219
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 247.500,00
A favore di Banca Antonveneta SPA
Contro _____
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notar Amilcare Loyola
Data: 25/05/1999
N° repertorio: 75472
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 07/03/2005
Reg. gen. 5345 - Reg. part. 1805
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 8.300,00
A favore di Banca Antonveneta SPA
Contro _____
Capitale: € 5.384,98
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo bancario
Iscritto a Frosinone il 10/05/2019
Reg. gen. 7654 - Reg. part. 907
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 127,00
A favore di Banca Popolare dell'Adriatico SPA
Contro _____
Capitale: € 56.810,26
Rogante: Notar Amilcare Loyola
Data: 25/05/1999
N° repertorio: 75472

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 19/06/2023
Reg. gen. 12281 - Reg. part. 9001



Quota: 1/1 proprietà
A favore di SPV PROJECT 1804 s.r.l.
Contro _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E1 del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in questione è stato edificato a seguito di permesso n.57/97 (in difformità).
vedi documentazione acquisita presso gli uffici tecnici della casa comunale e, istanza determinazioni e risposta dell'UTC.

L'immobile in questione è stato edificato in difformità della concessione edilizia n.54/97.
In particolare il piano interrato risulta sottostrada solo su due lati restando aperto quello a nord e ampliato in corrispondenza del porticato del piano superiore; al piano primo sono stati accorpati sia il lavatoio che lo stenditoio alle camere da letto, oltre a ricavare un locale ripostiglio ad est, ed effettuato un piccolo ampliamento a sud allineando la linea della tamponatura perimetrale verso l'esterno. La superficie del letto e lavatoio lato sud sono state ampliate verso sud. All'esterno del fabbricato è stata realizzata in adiacenza al lato sud-est un manufatto interrato su tre lati adibita a posto auto coperto. A copertura dell'ingresso al piano sottostrada è stato realizzato un piccolo porticato, un secondo porticato è stato realizzato al lato nord sempre del piano sottostrada.

Come da risposta dell'UTC si ritiene possibile la regolarizzazione l'immobile in parte mediante il ripristino di quanto previsto in progetto approvato (vedi planimetrie di confronto allegate alla presente relazione). E cioè il piano sottostrada deve essere ripristinato in piano "piloty" (scantinato) dopo aver reinterrato il lato a nord come da progetto, il tutto anche con accertamento di conformità in quanto sono state aggiunti nuovi volumi (in corrispondenza del porticato superiore). Va comunque ripristinato la destinazione d'uso degli spazi. Per ciò che concerne le strutture pertinenziali esterne, sempre anche da risposta dell'UTC, le stesse non risulterebbero sanabili e vanno quindi demolite.

Il piano sottotetto va ripristinato nelle destinazioni d'uso e nelle volumetrie autorizzate pertanto va demolito il locale ripostiglio ad est, e arretrata parte della tamponatura lato sud verso l'interno. Come da risposta dell'UTC, si potrà vedere in seguito se "effettivamente" per tali locali sottotetto, una volta ripristinata l'esatta volumetra approvata, si possa ottenere il cambio di destinazione d'uso mediante la legge per il recupero dei sottotetti L.R. n.13 del 16/04/2009

I costi per tali interventi, essendo di difficile individuazione dovuta anche alla definitiva configurazione determinabile solo dopo approvazione del progetto di sanatoria da parte degli uffici competenti, vengono valutati deprezzando al 50% il valore stimato dell'immobile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per il bene in questione si deve procedere alla vendita in singolo lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a ___ (___) - Via _____
Casa isolata in muratura a tre livelli con corte esterna esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. ___, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 333.540,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire.

N.B. Il prezzo di stima totale va abbattuto al 50% per la necessità di dover effettuare i necessari ripristini e sanatorie così come rappresentato al quesito sulla regolarità urbanistica.

PERTANTO IL PREZZO ALLA VENDITA SARA' PARI AD € 166.770,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile _____	333,54 mq	1.000,00 €/mq	€ 333.540,00	100,00%	€ 333.540,00
				Valore di stima:	€ 333.540,00*



Valore di stima: € 333,540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50,00	%

Valore finale di stima e alla vendita: € 166.770,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire.

N.B. Il prezzo di stima totale va abbattuto al 50% per la necessità di dover effettuare i necessari ripristini e sanatorie così come rappresentato al quesito sulla regolarità urbanistica.

PERTANTO IL PREZZO ALLA VENDITA SARA' PARI AD € 151.895,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come dettagliato in risposta ai quesiti, l'immobile è stato realizzato in difformità del permesso a costruire e pertanto va regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi.

Pertanto l'APE sarà redigerlo solo dopo l'effettivo ripristino dello stato dei luoghi, dei volumi e destinazioni d'uso.

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.

Fontana Liri, li 09/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Proia Alessia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale d sopralluogo
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Stralcio mappa, planimetria e visura catastale storica
- ✓ Concessione edilizia - Documenti prodotti dal comune
- ✓ Atto di provenienza - Copia atto notar Amilcare Loyola
- ✓ Altri allegati - Rilievo di confronto stato di fatto e di progetto
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Istanza sulla sanabilità indirizzata all'UTC e relativa risposta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a ___ (___) - Via _____
Casa isolata in muratura a tre livelli con corte esterna esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. ___, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E1 del PRG.

Prezzo base d'asta: : € 166.770,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.770

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	___ (FR) - Via _____		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. __, Categoria A2	Superficie	333,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo è risultato in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Casa isolata in muratura a tre livelli con corte esterna esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato come abitazione principale dall'esecutato e dalla famiglia (moglie e figli).		

