
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia integrative e sostitutiva della precedente. Realizzata dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2016 del R.G.E.

promossa da

Banca per la Casa s.p.a.

Codice fiscale: 13263030150

Partita IVA: 13263030150

Milano

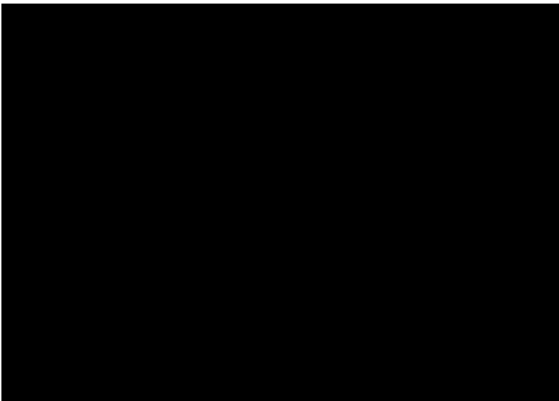
Do Bank

Codice fiscale: 02659940239

Partita IVA: 02659940239

Verona

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2016 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.220,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 23/04/2018, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email carellagiuseppina@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, Tel. 347 6978964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2018 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 Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nella prima periferia del comune di Minturno (LT) in via Antonio Sebastiani, n° 125 distinto in NCEU al fog. 28 p.la 304 sub.1. E' un appartamento (circa 74 mq di abitazione, più circa 24 mq di locale seminterrato) posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani, presenta una corte parzialmente esclusiva (un muro delimita sia la parte esclusiva che quella comune al fabbricato) nella parte antistante, dalla quale si accede all'interno, con un cancello su via Monte d'Ercole. L'immobile è composto da tre camere da letto, due bagni (uno con accesso dalla camera matrimoniale) e una zona giorno con cucina, gli ambienti sono collegati da un corridoio. L'ambiente giorno con cucina presenta un ampliamento. Questo è realizzato su proprietà di terzi, così come, il terrazzo coperto, posto di seguito a questo ampliamento (vedi Precisazioni e planimetria catastale), non sono oggetto di esecuzione.

Al piano seminterrato c'è un locale di servizio alto 1,64 metri, per raggiungerlo è prevista la realizzazione di una botola con scala all'interno dell'immobile, al fine di renderlo autonomamente fruibile, il costo per la sua installazione è detratto dalla stima. (vedi Precisazioni). Su via Monte d'Ercole lateralmente al fabbricato, è presente una corte riportata su estratto di mappa e su planimetria catastale, in continuità con la strada.

Nel complesso l'immobile, con finiture datate, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Sono presenti: irregolarità relativamente alla diversa distribuzione interna e al locale seminterrato. I costi per regolarizzare queste situazioni sono detratti dal valore dell'immobile (vedi Regolarità edilizia).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125



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:

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Per un lato confina con Via Antonio Sebastiani, con più lati confina con Via Monte d'Ercole, con la p.lla 812, un lato confina con Colecchia Roberto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,35 mq	97,40 mq	1,00	97,40 mq	2,72 m	T
Corte	14,51 mq	15,85 mq	0,10	1,58 mq	0,00 m	T
Cantina	23,18 mq	31,08 mq	0,20	6,22 mq	1,64 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				105,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,20 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 30/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 304, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 144,61 Piano T
Dal 30/01/2005 al 18/08/2018		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 304, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 116,20 Piano T
Dal 18/06/2008 al 16/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 304, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 116,20 Piano T
Dal 16/10/2018 al 18/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 301, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T

N.B. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare distinto al NCEU al fog.28 p.lla 304 sub.1 è stato realizzato sulla p.lla in NCT al fog. 28 p.lla 475. La p.lla 475 in data 01/01/1975 (in atti dal 22/09/1995) è stata frazionata nelle p.lle n° 561, 562, 475.

Sulla mappa catastale la p.lla 562 era rappresentata come se fosse stato un fabbricato (immobile più corte graffata). Tuttavia questa dalle visure catastali risultava al catasto terreni, classificata come agrumeto ed intestata agli eredi e al dante causa.

Quando se fosse stata portata coerentemente al catasto urbano in visura catastale terreni doveva risultare "ente urbano".

Emergeva in sostanza la coesistenza di una particella al catasto terreni distinta con il n° 562 ed intestata a terzi e una particella al catasto urbano distinta con il n° 304 sub 1 intestata agli esecutati.

Per questo si è provveduto all'allineamento tra catasto terreni e catasto urbano a seguito dell'autorizzazione del G.E. sanando la situazione preesistente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	304	1		A2	4	6	117 mq	464,81 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale già in atti datata 28/01/1974 non era corrispondente allo stato dei luoghi. In questa planimetria non è riportato il bagno in camera ed il locale di servizio, per tale motivo è stato redatto il "Docfa" per l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Non risultava la corrispondenza tra la particella riportata al catasto terreni e la particella al catasto urbano.

A seguito della comunicazione del G.E. del 27/11/2018, in cui autorizza all'allineamento catastale, la sottoscritta ha provveduto all'esecuzione di tale attività.

La procedura eseguita è stata quella di presentare un Tipo Mappale al Catasto Terreni al fine di allineare la particella al catasto terreni, indicata in mappa con il n° 562, e catasto fabbricati, particella riportata con il n° 304.

In particolare con il Tipo Mappale del 10/12/2018 protocollo n. LT0128021, si è proceduto a:

- 1) sopprimere la p.lla n° 562 al Catasto Terreni (NCT), come riscontrabile sulla visura catastale aggiornata;
- 2) portare la p.lla n° 562 al Catasto Fabbricati;
- 3) fondere/allineare le p.lle n° 562 e n° 304 al Catasto Fabbricati, questo accorpamento si riscontra che la superficie indicata sulla visura catastale aggiornata che è la somma delle rispettive superfici delle particelle.

PRECISAZIONI

Le precisazioni rilevanti sono:

1- il numero civico dell'immobile è il n 125 mentre quello riportato sulla planimetria catastale è il n°59 come da visura catastale.

2- Dalle visure catastali risultava coesistere una particella al catasto terreni distinta con il n° 562 e una particella al catasto urbano distinta con il n° 304 sub 1 (oggetto di esecuzione). (vedi Cronistoria dati catastali). Per questa incongruenza a seguito dell'autorizzazione del G.E. si è provveduto all'allineamento catastale.

3- La p.lla n° 562 al catasto terreni è gravata da due trascrizioni. Di queste una è una compravendita redatta a favore del dante causa ed eredi, dopo la vendita dell'appartamento (vedi provenienza ventennale).

4- E' stato identificato, oggetto della esecuzione e della vendita, l'immobile accatastato con Docfa del



16/10/2018 nel quale non sono comprese, rispetto al rilievo dello stato dei luoghi: il terrazzo rialzato retrostante, l'ampliamento della cucina e parte dell'area antistante all'immobile (solo per la parte di corte esclusiva) questo perchè insistono su altra proprietà non oggetto d'esecuzione. Si precisa che nella planimetria catastale datata 28/01/1974, unica disponibile, risulta rappresentato in adiacenza alla cucina un terrazzo con scale laterali. Questo risulta per l'epoca della rappresentazione su altra particella della stessa proprietà, coincidente con il dante causa. Questo stesso terrazzo, come emerso dal rilievo dello stato dei luoghi, è l'area all'incirca coincidente con l'ampliamento della zona giorno/cucina. Si precisa che a questo corpo è stato aggiunto un terrazzo coperto, che è quindi sempre su proprietà di terzi.

L'area antistante al fabbricato, delimitata da un muretto, comprende sia una parte di corte comune del fabbricato che la parte di corte esclusiva dell'appartamento.

Per la corretta identificazione dell'immobile oggetto di vendita è necessario fare riferimento alla planimetria catastale Docfa 16 ottobre 2018.

5- L'accesso all'interno dell'appartamento sarebbe possibile anche da un ingresso al piano terra dell'immobile all'interno del vano scala, che è stato escluso da questo utilizzo, anche in ragione della destinazione (camera da letto) e della distribuzione (posizione dei mobili) interna alla stanza a cui si accederebbe da questo ingresso.

6- Per quanto riguarda l'accesso al locale di servizio collocato nel seminterrato il passaggio per raggiungerlo avveniva, come riscontrato durante le attività peritali, transitando sulla porzione di fabbricato di proprietà di terzi e per la quale non sono stati riscontrati titoli autorizzativi (non oggetto della esecuzione). Per raggiungere il locale è stata considerata la realizzazione di una botola calpestabile con una scala (tipo fissa o tipo retrattile in ferro o legno) nel corridoio dell'immobile, al fine di rendere l'immobile in autonomo godimento. Questa soluzione consente, considerando anche la natura del locale (di servizio/ispezione impianti) di raggiungerlo in modo indipendente, senza realizzare servitù di passaggio sulla porzione di fabbricato di altra proprietà, già indicata precedentemente, o da corte interna di altra proprietà.

7- Lateralmente al fabbricato, come emerso dall'estratto di mappa, c'è una corte senza soluzione di continuità con la strada comunale (vedi planimetria catastale allegata).

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile è in un discreto stato di manutenzione sebbene le finiture non siano nuove e gli infissi in particolare non rispondano alle più recenti norme sul risparmio energetico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'appartamento comprendono come da atto di compravendita all'art.3 "ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza e dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del c.c."



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è costituita da due piani:piano terra e piano seminterrato.

Al piano terra è situato l'appartamento a destinazione residenziale, al piano seminterrato un locale alto 1,64 metri.

Al momento del sopralluogo, l'accesso al piano seminterrato avveniva passando attraverso una porzione di fabbricato di altra proprietà distinta con la p.lla 812 realizzata senza soluzione di continuità con l'appartamento degli esecutati.

Per consentire l'accesso al locale di servizio in modo indipendente, è prevista la realizzazione di una botola calpestabile con una scala (tipo fissa o tipo retrattile in ferro o legno) nel corridoio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La muratura perimetrale è in pietra di tufo.

Solai misti di laterizio e cemento armato.

Pavimentazione interna in ceramica. Pavimentazione dell'area antistante in marmette di graniglia.

Infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili.

Impianto idrico e fognario allacciato alla rete pubblica.

Impianto elettrico sottotraccia non è disponibile alcuna certificazione. Il contatore è nelle scale condominiali.

Impianto di riscaldamento è con radiatori.

Per la caldaia collocata sul terrazzo esterno, sulla parte di immobile risultato su proprietà di terzi, non è disponibile alcuna documentazione e attestato di prestazione energetica. E' dichiarata dagli esecutati la presenza di un bombolone per il gas esterno posto nella proprietà di Tuccinardi Civita .

Porte in tamburato. Portone di ingresso in alluminio e vetro.

La finitura esterna è in intonaco privo di tinteggiatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati con la famiglia



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2008 al 12/11/1981		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Pantaleo	12/11/1981	46807	17629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/12/1981		14854
		Registrazione			
Dal 18/06/2008 al 15/10/2018		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	18/06/2008	72267	23731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/06/2008	17592	10956
		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.

La data del 15/10/2018 si riferisce alla data della visura ipotecaria.

In data 29/06/2005 [REDACTED] diventa proprietaria per la quota di 1/1 per riunione dell'usufrutto a seguito del decesso della madre [REDACTED]

Dalle visure catastali risultava la coesistenza di una particella al catasto terreni distinta con il n° 562 e una particella al catasto urbano distinta con il n° 304 sub 1 (vedi Cronistoria dati catastali).

A seguito della comunicazione del G.E. del 27/11/2018, in cui autorizza all'allineamento catastale, la sottoscritta ha provveduto all'esecuzione di tale attività.

La plla n° 562 al catasto terreni è gravata da due trascrizioni:



1) donazione a rogito del notaio Antonio Schettino in data 27/12/1999 a favore di [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] (nuda proprietà), Trascrizione nei RRII di Latina in data 21/01/2000, RG 1230, RP 796;

2) compravendita a rogito del notaio Daniela Arseni in data 14/01/2009 a favore di [REDACTED] (usufrutto), [REDACTED] per 1/1 dell'usufrutto e 2/3 per la nuda proprietà. Per ulteriori dettagli si riportano in allegato copie delle predette visure ipotecarie.

In particolare quest'ultimo atto, riferito all'immobile al catasto terreni plla 562, è stato redatto a favore del dante causa ed eredi, dopo la vendita dell'appartamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 25/06/2008
Reg. gen. 17593 - Reg. part. 3182
Quota: 1/1
Importo: € 177.000,00
A favore di Banca per la Casa s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.000,00
Interessi: € 59.000,00
Rogante: Celeste Giuseppe
Data: 18/06/2008
N° repertorio: 23732
N° raccolta: 72268

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Latina il 05/01/2017
Reg. gen. 388 - Reg. part. 264
Quota: 1/1
A favore di Do Bank
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile ricade in zona E/4 descritta come agricola di salvaguardia. La zona E/4 è regolamentata dall'art 27 delle norme di attuazione del PRG, approvato con delibera di G.R. del 3/8/84. In questa è consentita, mediante rilascio di Concessione



Edilizia, la costruzione di edifici per residenze connesse alla conduzione dei fondi e di pertinenze agricole. Per i dati relativi al lotto minimo, distanze ed indici di edificabilità si rimanda al certificato in allegato.

Dal PTPR l'area ricade in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolamentato dall'art 27 delle norme, per altri dettagli si rimanda alle norme.

Si allega stralcio della Tav. "A" e "B" del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento nasce dalla fusione/accorpamento di due parti di cui una inerente il fabbricato preesistente ante 1967, l'altra realizzata con Concessione Edilizia del 31/08/1968 n° 342 relativa all'accorpamento.

Agli atti del comune non si riscontrano titoli autorizzativi per il fabbricato preesistente.

La relazione tecnica allegata alla richiesta della Concessione Edilizia sopra citata, riporta la data del 06/03/1967 e nei disegni è già riportato il fabbricato oggetto dell'ampliamento, da questo si deduce che il fabbricato preesistente è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra il rilievo ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia si è riscontrato che l'appartamento è stato oggetto di un ampliamento sulla p.lla n° 812 di proprietà del dante causa ed eredi della stessa.

L'ampliamento della cucina con terrazzo coperto sul fondo adiacente, sebbene parte integrante dell'immobile, è su proprietà di terzi. Per questo non è oggetto di vendita dell'immobile.

Nella stima dell'immobile è stata considerata l'incidenza economica determinata in modo forfettario per il ripristino del muro perimetrale che delimita la proprietà, la collocazione di una porta finestra e spostamento caldaia.

Dal rilievo inoltre si è riscontrato che nella parte sottostante all'appartamento è presente un locale seminterrato di altezza 1,64 m utilizzato come deposito in cui passano dei tubi di scarico degli impianti. Il locale non è rappresentato nel progetto, per quanto per la sua stessa collocazione (nel piano seminterrato della struttura di fondazione dell'immobile) è all'interno della struttura dell'immobile ed è attraversato dalle tubature di alcuni impianti.

Per questo vano le altezze non rispondono ai minimi igienico sanitari utili affinché possa essere un ambiente utilizzabile. Pertanto può essere considerato come intercapedine utile per l'ispezione delle tubature.

In riferimento all'art. 30 del regolamento edilizio comunale che si riporta "il volume è la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento", considerato che il volume del vano seminterrato non è una superficie utile questo quindi non rientra nella volumetria complessiva dell'appartamento. Pertanto la volumetria realizzata in



questa circostanza è stata calcolata considerando l'altezza media fuori terra che risulta essere inferiore alla volumetria del progetto.

All'interno dell'appartamento è stata riscontrata una diversa distribuzione per la realizzazione di un locale igienico, realizzato senza titolo.

Per la diversa distribuzione interna e per la regolarizzazione del vano seminterrato, si tiene conto dell'art 37 comma 1 del DPR 380 ed art 22 comma 2) della L.R. n° 15/2008 stimando una cifra forfettariamente compresa di sanzione pecuniaria e spese tecniche pari a 3.500,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati dichiarano che essendo all'"esterno del condominio" (vedi Descrizione e Precisazioni) non partecipano agli oneri condominiali che quindi non gli sono chiesti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125

L'immobile è ubicato nella prima periferia del comune di Minturno (LT) in via Antonio Sebastiani, n° 125 distinto in NCEU al fog.28 p.lla 304 sub.1. E' un appartamento (circa 74 mq di abitazione, più circa 24 mq di locale seminterrato) posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani, presenta una corte parzialmente esclusiva (un muro delimita sia la parte esclusiva che quella comune al fabbricato) nella parte antistante, dalla quale si accede all'interno, con un cancello su via Monte d'Ercole. L'immobile è composto da tre camere da letto, due bagni (uno con accesso dalla camera matrimoniale) e una zona giorno con cucina, gli ambienti sono collegati da un corridoio. L'ambiente



giorno con cucina presenta un ampliamento. Questo è realizzato su proprietà di terzi, così come, il terrazzo coperto, posto di seguito a questo ampliamento (vedi Precisazioni e planimetria catastale), non sono oggetto di esecuzione. Al piano seminterrato c'è un locale di servizio alto 1,64 metri, per raggiungerlo è prevista la realizzazione di una botola con scala all'interno dell'immobile, al fine di renderlo autonomamente fruibile, il costo per la sua installazione è detratto dalla stima. (vedi Precisazioni). Su via Monte d'Ercole lateralmente al fabbricato, è presente una corte riportata su estratto di mappa e su planimetria catastale, in continuità con la strada. Nel complesso l'immobile, con finiture datate, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti: irregolarità relativamente alla diversa distribuzione interna e al locale seminterrato. I costi per regolarizzare queste situazioni sono detratti dal valore dell'immobile (vedi Regolarità edilizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 304, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.720,00 (**Valore finale di stima: € 107.220,00**)

Per la stima dell'immobile si tiene conto del metodo comparativo dei valori medi in zona riscontrati dalle tabelle OMI e dall'indagine presso le agenzie immobiliari. Sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativa all'età e allo stato di manutenzione dell'immobile.

Per il ripristino del muro perimetrale che delimita la proprietà, la collocazione di una porta finestra e spostamento caldaia ed ogni altro intervento necessario si tiene conto di una somma forfettaria pari a € 2.500.

Per la diversa distribuzione interna e per la regolarizzazione del vano seminterrato, si tiene conto dell'art 37 comma 1 del DPR 380 ed art 22 comma 2) della L.R. n° 15/2008 stimando una cifra forfettariamente compresa di sanzione pecuniaria e spese tecniche pari a 3.500,00 euro.

La spesa per la realizzazione della botola calpestabile, della scala (ad esempio del tipo fissa o retrattile in legno o ferro) con ogni altra opera necessaria, oltre che per la sostituzione del vano di accesso esistente con sistema di chiusura vetrato/opaco, viene detratta dal prezzo della vendita. Il costo complessivo valutato forfettariamente è di € 2.500,00.

Le spese complessivamente detratte al valore di stima dell'immobile sono pari a:
 € 2.500,00 + 3.500,00 + € 2.500,00 = € 8.500,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125	105,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 115.720,00	100,00%	€ 115.720,00
Valore di stima:					€ 115.720,00

Valore di stima: € 115.720,00

Valore finale di stima: € 107.220,00

La somma detratta al valore complessivo dell'immobile è pari a € 8.500,00
 Valore finale di stima € 115.720,00 - € 8.500,00 = € 107.220,00.



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 30/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Progetto di ristrutturazione edilizia per accesso autonomo al locale di servizio.

N.B. RESTANO VALIDI GLI ALTRI ALLEGATI ALLA PRECEDENTE PERIZIA DEL 10/11/2018.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125
L'immobile è ubicato nella prima periferia del comune di Minturno (LT) in via Antonio Sebastiani, n° 125 distinto in NCEU al fog. 28 p.lla 304 sub.1. E' un appartamento (circa 74 mq di abitazione, più circa 24 mq di locale seminterrato) posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani, presenta una corte parzialmente esclusiva (un muro delimita sia la parte esclusiva che quella comune al fabbricato) nella parte antistante, dalla quale si accede all'interno, con un cancello su via Monte d'Ercole. L'immobile è composto da tre camere da letto, due bagni (uno con accesso dalla camera matrimoniale) e una zona giorno con cucina, gli ambienti sono collegati da un corridoio. L'ambiente giorno con cucina presenta un ampliamento. Questo è realizzato su proprietà di terzi, così come, il terrazzo coperto, posto di seguito a questo ampliamento (vedi Precisazioni e planimetria catastale), non sono oggetto di esecuzione. Al piano seminterrato c'è un locale di servizio alto 1,64 metri, per raggiungerlo è prevista la realizzazione di una botola con scala all'interno dell'immobile, al fine di renderlo autonomamente fruibile, il costo per la sua installazione è detratto dalla stima. (vedi Precisazioni). Su via Monte d'Ercole lateralmente al fabbricato, è presente una corte riportata su estratto di mappa e su planimetria catastale, in continuità con la strada. Nel complesso l'immobile, con finiture datate, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti: irregolarità relativamente alla diversa distribuzione interna e al locale seminterrato. I costi per regolarizzare queste situazioni sono detratti dal valore dell'immobile (vedi Regolarità edilizia).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 304, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile ricade in zona E/4 descritta come agricola di salvaguardia. La zona E/4 è regolamentata dall'art 27 delle norme di attuazione del PRG, approvato con delibera di G.R. del 3/8/84. In questa è consentita, mediante rilascio di Concessione Edilizia, la costruzione di edifici per residenze connesse alla conduzione dei fondi e di pertinenze agricole. Per i dati relativi al lotto minimo, distanze ed indici di edificabilità si rimanda al certificato in allegato. Dal PTPR l'area ricade in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolamentato dall'art 27 delle norme, per altri dettagli si rimanda alle norme. Si allega stralcio della Tav. "A" e "B" del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 107.220,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.220,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Antonio Sebastiani n° 125		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 304, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	105,20 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile è in un discreto stato di manutenzione sebbene le finiture non siano nuove e gli infissi in particolare non rispondano alle più recenti norme sul risparmio energetico.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nella prima periferia del comune di Minturno (LT) in via Antonio Sebastiani, n° 125 distinto in NCEU al fog. 28 p.lla 304 sub.1. E' un appartamento (circa 74 mq di abitazione, più circa 24 mq di locale seminterrato) posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani, presenta una corte parzialmente esclusiva (un muro delimita sia la parte esclusiva che quella comune al fabbricato) nella parte antistante, dalla quale si accede all'interno, con un cancello su via Monte d'Ercole. L'immobile è composto da tre camere da letto, due bagni (uno con accesso dalla camera matrimoniale) e una zona giorno con cucina, gli ambienti sono collegati da un corridoio. L'ambiente giorno con cucina presenta un ampliamento. Questo è realizzato su proprietà di terzi, così come, il terrazzo coperto, posto di seguito a questo ampliamento (vedi Precisazioni e planimetria catastale), non sono oggetto di esecuzione. Al piano seminterrato c'è un locale di servizio alto 1,64 metri, per raggiungerlo è prevista la realizzazione di una botola con scala all'interno dell'immobile, al fine di renderlo autonomamente fruibile, il costo per la sua installazione è detratto dalla stima (vedi Precisazioni). Su via Monte d'Ercole lateralmente al fabbricato, è presente una corte riportata su estratto di mappa e su planimetria catastale, in continuità con la strada. Nel complesso l'immobile, con finiture datate, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti: irregolarità relativamente alla diversa distribuzione interna e al locale seminterrato. I costi per regolarizzare queste situazioni sono detratti dal valore dell'immobile (vedi Regolarità edilizia).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati con la famiglia		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 25/06/2008
Reg. gen. 17593 - Reg. part. 3182
Quota: 1/1
Importo: € 177.000,00
A favore di Banca per la Casa s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.000,00
Interessi: € 59.000,00
Rogante: Celeste Giuseppe
Data: 18/06/2008
N° repertorio: 23732
N° raccolta: 72268

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Latina il 05/01/2017
Reg. gen. 388 - Reg. part. 264
Quota: 1/1
A favore di Do Bank
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

