
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **141/2023**

G.E. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitore

*** *omissis* ***

RELAZIONE PERITALE

versione privacy

l'esperto ex art. 568 c.p.c

arch. Olindo D'Alvito

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare
141/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15

INCARICO

All'udienza del 17/12/2023, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email o.dalvito@gmail.com, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 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 Stefano Forte, 45

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Stefano Forte (ex via Nastro Azzurro) n.45.

Ubicato al piano primo, di un edificio a 4 livelli fuori terra.

Si compone di ingresso su connettivo, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi.

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El. Plan. - n. 03).

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti nord, est ed ovest.

La superficie netta è pari a circa mq.71,00, la superficie commerciale è pari a circa mq.83,00;

L'altezza interna è pari a circa 310 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in marmette di graniglia /ceramica di forma quadrata / rettangolare e dimensioni medie/piccole; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico di colore bianco; gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato in grigio; il portone di ingresso è in legno.

Privo di impianto di riscaldamento, gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con buona presenza di tutti i servizi primari e secondari.

Lo stabile è stato realizzato nella seconda metà degli anni 60, come si evince dal Certificato di Agibilità in Sanatoria del 10 marzo 2010 (Rif. All. Doc. _ n.03) e nel suo insieme appare in buone condizioni estetiche e di rifinitura.

Censito in catasto Fabbricati al Fg. 33, Part. 198, Sub. 4, Cat. A/2, Cl 2, Sup Cat. 85 mq, Rendita €253,06.

L'unità immobiliare è in Classe Energetica "E" EP_{gl,nme}104,31 kWh/mq così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 15.03.2021, allegato all'Atto di Compravendita (Rif. All. Doc.ne_n.02).

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Nel corso dell'attività peritale, è stato eseguito un accesso in data 07 marzo 2024.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc - n.09)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Stefano Forte, 45

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

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)

CONFINI

Confina con la Part.IIa n.198 sub n.5, con il vano scala, ed in affaccio con area di corte, con Via Stefano Forte e con Via Impero, stesso Foglio salvo altri.

CONSISTENZA

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq.71,00 ;

La superficie commerciale è pari a circa mq.83,00 ;

Si compone di ingresso su connettivo, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi.

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare: ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (*Rif. All. Scheda di stima _ n.01*) ;

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali degli ambienti sono riprodotti nella Planimetria redatta dallo scrivente a seguito di sopralluogo ed allegata alla presente relazione (*Rif. All. El. Plan. – n.03* ;

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1989 al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,64 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/12/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 12/10/2011 al 13/04/2012	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 13/04/2012 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/04/2021	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 19/04/2021 al 31/01/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 198, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 253,06 Piano 1

I titolari 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
	33	198	4		A2	2	5	85 mq	253,06 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Latina e lo stato dei luoghi rilevato all'esito del sopralluogo eseguito, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

Si rileva, sulla planimetria catastale in atti, l'erronea indicazione delle parti confinanti e l'orientamento del nord non precisamente rispondente.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà ed utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;
Lo stato conservativo degli infissi esterni appare buono;
Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono;
Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono;
Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;
Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificarne la funzionalità;
Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare buono. Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificarne la funzionalità;

PARTI COMUNI

Risulta dal Regolamento Condominiale : (Rif. All. Doc.ne_n.07)

Capitolo 1 art. 2 - PARTI COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' AD USO COMUNE ED INDIVISIBILE DI TUTTI I CONDOMINI

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile di tutti i condomini:

- il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo,
- le opere di fondazione,
- tutte ed indistintamente le strutture portanti,
- tutte le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento,
- la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino a i punti ove si distaccano le diramazioni per le proprietà esclusive,
- gli scarichi pluviali,

- il muro di recinzione comune, ricadente nel cortile comune, (*Escluso le parti di uso esclusivo e ricadenti nella proprietà assoluta*);
- gli impianti di energia elettrica, del gas, dell'acquedotto e del telefono e del citofono fino alle diramazioni alle singole unità,
- portone di accesso all'atrio che immette alle scale,
- le scale di accesso ai piani,
- il torrino, il lastrico del medesimo ed il ripostiglio nel vano scala al piano copertura,
- il Cortile d'accesso alle abitazioni e l'area cortilizia prospiciente i tre negozi.

Ogni altra cosa comune a norma di legge

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al termine dell'attività di ricerca condotta, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

Tuttavia non si può escludere la sussistenza di servitù di servizio (*impianti tecnici e di rete ecc*) serventi le unità immobiliare confinanti per cui il trasferimento dell'immobile avviene con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: mt. 3,10
- Strutture verticali: n.d.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: terrazzo praticabile.
- Pareti esterne ed interne: regolarmente intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica / marmette
- Infissi esterni: struttura in alluminio e doppio vetro trasparente.
- Infissi interni: in legno di tipo tamburato.
- Impianto elettrico e idrico: civile sottotraccia; privo di impianto termico
- Terreno esclusivo: area di corte definita nel regolamento condominiale.
- Posto auto: NO.
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: No

L'immobile appare in buone condizioni statiche.

L'impianto planimetrico e di forma rettangolare irregolare, con asse maggiore orientato in

direzione est-ovest.

L'orientamento è discreto, gli affacci delle camere e del soggiorno sono disposti sul fronte nord, soggiorno e cucina sul fronte ovest, il bagno sul fronte est.

Gli ambienti interni sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

L'altezza interna utile è pari a circa 3.10 mt;

La pavimentazione è in prevalenza in marmette di dimensioni medie, nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni medie, il rivestimento in piastrelle di dimensioni piccole.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera con colori chiari;

Le finestre sono in alluminio verniciato di colore bianco con doppi vetri; gli avvolgibili sono in materiale plastico di colore bianco;

Il portone di ingresso è in legno a doppia anta, in essenza sul vano scala e verniciato di colore grigio sulla faccia interna.

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato verniciati di colore grigio.

L'impianto idrico sanitario è in esercizio ed in discreto stato di conservazione.

L'impianto elettrico è sottotraccia, è in esercizio, ed in discreto stato di manutenzione ma necessità di interventi di revisione, verifica e messa a norma.

Privo di impianto termico. E' presente una unità di condizionamento costituita da macchina esterna ed unità split interna servente l'ambiente pranzo soggiorno.

Tutti gli impianti sono sprovvisti di certificazione.

STATO MANUTENTIVO

A margine delle ricognizioni visive condotte nel corso del sopralluogo lo stato manutentivo appare complessivamente discreto.

Lo stato manutentivo delle finiture di pareti e soffitti, appare complessivamente buono; Negli ambienti non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato manutentivo degli infissi interni, appare complessivamente discreto; Considerato il periodo di esercizio, necessitano di interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare discreta.

Lo stato manutentivo degli infissi esterni, appare complessivamente buono; Di recente installazione, non necessitano di interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle pavimentazioni appare complessivamente buono.

Lo stato di manutenzione dei rivestimenti del bagno appare mediocre quello della cucina, nelle parti visibili, appare buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia; All'atto del sopralluogo l'impianto è in esercizio; I sanitari, considerato il periodo di esercizio, appaiono in discrete condizioni. Lo scaldabagno elettrico, ubicato nel bagno, è in esercizio ed appare in buone condizioni. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente

in sede di sopralluogo; Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma;

La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadro di comando; All'atto del sopralluogo l'impianto è in esercizio. La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo; Nel Certificato di Agibilità in Sanatoria è richiamata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta in data 18/02/2000 dal Sig. **** Omissis **** ai sensi dell'Art.7 legge 46/90 (Rif. All. Doc._n.03). Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

Privo di Impianto termico.

E' presente una unità di condizionamento costituita da una macchina esterna ed una unità split interna servente l'ambiente pranzo soggiorno.

L'Attestazione di Prestazione Energetica, allegata all'Atto di Compravendita del 19.04.2021, è calcolata con impianto di tipo simulato e definisce l'immobile in Classe Energetica E.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice, unitamente alle due figlie, così come dichiarato a verbale dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****. (Rif. All. Doc. _n.09)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1989 al 13/04/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Schiano	30/03/1989	739	85
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	19/04/1989	7243	5159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	14/03/1989	928	
		Compravendita			

Dal 13/04/2012 al 19/04/2021	**** <i>Omissis</i> ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Concetta Fuccillo	13/04/2012	10117	5130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Atti Pubblici di Latina	17/04/2012	8653	5875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2021 al 27/03/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Concetta Fuccillo	19/04/2021	16771	10004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Atti Pubblici di Latina	20/04/2021	9456	7180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Atti Pubblici di Latina	20/04/2021	64533	

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 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 20/04/2021
Reg. gen. 9458 - Reg. part. 1212
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 16/11/2023
Reg. gen. 29686 - Reg. part. 22360

NORMATIVA URBANISTICA

Risulta dalla consultazione del SIT Minturno che l'immobile ricade in zona B1 "Zona di Completamento Saturata" del P.R.G. approvato con Del. G.R. Lazio n.5291 del 03/08/1984 Pubblicato sul BURL n.34 del 10/12/1984 (Rif.: All. Plan. - n. 04);
La Zona B1 è disciplinata dall'Art 16 delle N.T.A..

Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, l'immobile risulta gravato da vincoli paesaggistici, in quanto:

- Ricade nelle aree di notevole interesse pubblico (art 134 c. 1 lett.a e art 136 DLgs 42/2004) "località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" normato dall'art. 8 N.T.A. (Rif.: All. Plan. - n. 05);
- Ricade nelle aree tutelate per legge (art 134 c. 1 lett.b e art 142 c.1 DLgs 42/2004) ambito di tutela "protezione delle fasce costiere marittime" normato dall'art. 34 N.T.A. (Rif.: All. Plan. - n. 05);
- Ricade negli "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale", l'immobile ricade nelle "Aree a connotazione specifica" quale "Parchi archeologici e culturali", normato dagli artt. 31 ter L.R. 24/1998 (Rif.: All. Plan. - n. 05);

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile non risulta gravata da vincoli artistici, storici ed archeologici;

Per l'immobile è stata resa Concessione Edilizia in Sanatoria n.07/2010, ne consegue che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non risulta gravata da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

A riscontro dell'istanza di accesso ad atti del 06.02.2024 prot. n.4450, ne è scaturito che:

1. Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria n.07 del 01/02/2010 in quanto *"il fascicolo con allegati non è stato reperito agli atti degli archivi Comunali"* (Rif. All. Doc.ne _ n.04) ;
2. E' stato acquisito il Certificato di Agibilità in Sanatoria n. 03 del 10.03.2010 (Rif. All. Doc.ne _ n.03).

Risulta dal Certificato di Agibilità in Sanatoria n.03 del 10.03.2010, (Rif. All. Doc.ne _ n.03) in quanto richiamati nel documento, che per il fabbricato sussiste:

1. Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. **** Omissis **** in data 07/06/1966;
2. Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico redatto in data 18/02/2000 dal Sig. **** Omissis **** ai sensi dell'Art. 7 L.46/90;
3. Attestazione di pagamento ad Acquafarina attestante l'immissione degli scarichi in rete fognaria;
4. Concessione in Sanatoria n.07 del 01.01.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Non avendo potuto visionare la documentazione Tecnica nonché gli Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n.07 del 01.02.2010, in quanto *"il fascicolo con allegati non è stato reperito agli atti degli archivi Comunali"* (Rif. All. Doc.ne _ n.04), non è

stato possibile eseguire una valutazione di rispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo assentito, quindi esprimere una valutazione in merito alla conformità edilizia dell'immobile.

L'Attestato di Prestazione Energetica del 15.03.2021, è allegato all'Atto di Compravendita dell'immobile (Rif. All. Doc.ne_n.02). Dallo stesso risulta che l'immobile è in Classe Energetica "E" con $EP_{gl,nren} = 104,31 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A riscontro della Istanza del 11.03.2024, l'Amministratrice del Condominio **** Omissis **** ha attestato per l'unità immobiliare in oggetto quanto segue: (Rif. All. Doc.ne_n.06)

Situazione debitoria al 14.03.2024:

- saldo Es. Ord. 01/01/2023 - 31/12/2023	importo	€. 571,42;
- prima rata Es. Ord. 01/01/2024 - 31/12/2024	importo	€. 90,47.

Non risultano morosità per esercizi pregressi;

Non ci sono lavori straordinari deliberati;

Non ci sono azioni legali in corso da parte del condominio.

Il regolamento Condominiale, corredato dalle Tabelle Millesimali, è allegato alla presente relazione (Rif. All. Doc.ne_n.07);

Per l'immobile condominiale sussiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Rif. All. Doc.ne_n.08).

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 Stefano Forte, 45

Appartamento sito nel Comune di Minturno (Lt), in via Stefano Forte (*ex via Nastro Azzurro*) n.45.

Ubicato al piano primo, di un edificio a 4 livelli fuori terra. Si compone di ingresso su connettivo, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere e due balconi.

Gli ambienti sono di buone dimensioni, ben distribuiti ed adeguatamente illuminati.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (*Rif. All. El Plan. _n.03*).

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica è diretto.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti sui fronti nord ed ovest.

La superficie netta è pari a circa mq.71,00 , la superficie commerciale è pari a circa mq.83,00; L'altezza interna è pari a circa 310 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica / marmette di graniglia di forma rettangolare e dimensioni medio/piccola;

Le pareti sono intonacate e tinteggiate;

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppio vetro, protetti da avvolgibili in materiale plastico di colore bianco;

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato in grigio.

Privo di impianto di riscaldamento, gli impianti presenti sono del tipo civile sottotraccia, in esercizio, appaiono eseguiti a regola d'arte in rapporto alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, necessitano di revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma.

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona.

Lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con buona presenza di tutti i servizi primari e secondari.

Lo stabile è stato realizzato nella seconda metà degli anni 60, come si evince dal Certificato di Agibilità in Sanatoria del 10 marzo 2010 (*Rif. All. Doc.ne _n.03*) e nel suo insieme appare in buone condizioni estetiche e di rifinitura.

Censito in catasto Fabbricati al Fg. 33, Part. 198, Sub. 4, Cat. A/2, Cl 2, Sup Cat. 85 mq, Rendita €253,06.

Risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 15.03.2021, allegato all'Atto di Compravendita dell'immobile, che l'immobile è in Classe Energetica "E" EPgl,nren 104,31 kWh/mq.(Rif. All. Doc.ne_n.02).

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 198, Sub. 4, Categoria A2

Valore di stima del bene: **€ 154.100,00**

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima_n.01)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	al lordo delle decurtazioni	€ 163.200,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	al netto delle decurtazioni	€ 154.100,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	al lordo delle decurtazioni	€ 163.200,00
adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3		€ 4.895,20
Spese condominiali insolute		€ 661,89
Cattivo stato di manutenzione		€ 3.508,24
Stato di occupazione del bene		€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01		€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica		€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi		€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	al netto delle decurtazioni	€ 154.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - Via Stefano Forte, 45	-	-	€ 154.100,00	100,00%	€ 154.100,00
Valore di stima:					€ 154.100,00

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Vis Stor Fg 33 Part 198 sub4	Visura Storica Fg 33 Part 198 sub4 - Appartamento	unico
2	Atto di Compravendita	Atto di Compravendita del 19.04.2021	unico
3	Doc Accesso Atti_ Agibilità	Certificato di Agibilità n.03 del 10.03.2010	unico
4	Doc Accesso Atti PdC 7_10	Nota Permesso di Costruire in San n.07/2010	unico
5	Isp Ipo Fg33 Part 198 sub04	Ispezione Ipotecaria - Appartamento	unico
6	Att ne Morosità Cond	Attestazione di Morosità su quote condominiali	unico
7	Reg Cond_Tab	Regolamento Condominio - Tabelle	unico
8	Dich Conf Imp El Cond	Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico Edificio	unico
9	Verb Sopralluogo	Verbale di Sopralluogo	unico

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda Stima	Scheda di Stima Appartamento	unico

ELABORATI PLANIMETRICI

n	file	descrizione testuale	lotto
1	PLN Stra Plan Wegis	Stralcio di Mappa Catastale	unico
2	PLN CAT	Planimetria Catastale - Appartamento	unico
3	Rilievo	Rilievo dello stato di fatto - Appartamento	unico
4	PRG	Stralcio P.R.G. sistema SIT	unico
5	PTPR	Stralcio PTPR Tav B - TAV C	unico

FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	est edif	Esterno - Edificio	unico
2	int ingr	Interno - Ingresso	unico
3	int sogg	Interno - Soggiorno Pranzo	unico
4	int sogg	Interno - Soggiorno Pranzo	unico

5	int cuci	Interno - Cucina	<i>unico</i>
6	int bagn	Interno - Bagno	<i>unico</i>
7	int cam	Interno - Camera	<i>unico</i>
8	int cam	Interno - Camera	<i>unico</i>

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo