

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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.....	6
Precisioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.369,33</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 19/07/2022, la sottoscritta Geom. La Marra Mirella, con studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, email \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, Piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41.4566, 13.6681)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è sito nel Comune di Pontecorvo, alla Via La Cupa n. 62, distinto nel N.C.E.U. al foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffato sub. 19, Z.C. 1, Catg. A3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre palazzine a schiera, poste fra due strade. Sopraelevato rispetto alla Via La Cupa e sottostrada rispetto alla Via Jan Palach.

Si accede solo a piedi, dalla Via La Cupa attraverso una scalinata si raggiunge il largario condominiale antistante la palazzina.

Il largario condominiale non è accessibile da veicoli, per cui non si ha disponibilità di parcheggi.

Il largario retrostante tra la palazzina e il muro di contenimento sottoposto alla Via Jan Palach, non è accessibile in quanto è recintato.

La Palazzina di riferimento è composta da due appartamenti a piano per un numero di tre piani fuori terra. Gli appartamenti al piano terra (o piano terra rialzato), nel retro possiedono una piccola area di pertinenza esclusiva, recintati in muratura con sovrastante paletti in acciaio e rete metallica plastificata, e cancelletti pedonali in ferro.

Dallo stesso ingresso condominiale, si accede al piano primo sottostrada e in corrispondenza dell'appartamento sovrastante vi sono i locali ad uso cantina.

Il locale cantina, annesso all'abitazione, è il primo a destra entrando dal vano scala condominiale e corridoio di disimpegno.

L'immobile in parola è un appartamento per abitazione ubicato al piano rialzato, accessibile dall'ingresso principale, attraverso l'androne e scale condominiali, composto da ingresso-corridoio, cucina, salotto, due camere da letto e bagno, balcone e piccola area di pertinenza esclusiva.

Il locale cantina sito al piano primo sottostrada è un unico locale.

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 Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, piano T-S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Detta documentazione è stata dal CTU richiesta e ritirata presso i competenti uffici e verrà allegata alla presente consulenza tecnica.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Titolarità verificata da Atto Notarile di Compravendita della Dott.ssa Monica Polizzano Notaio in Roma del 28/12/2007 Rep. n. 43 Racc. n. 37, Registrato Ufficio dell'Entrate di Roma 4 il 16/01/2008 al n. 940 Serie 1T.

Lo stato civile dell'esecutato alla data dell'acquisto del bene è celibe, bene personale.

## CONFINI

L'appartamento con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo, confina a sud con mappale 1084 sub. 2 del foglio 78 e vano scala condominiale, a est distacco con Via La Cupa, a ovest con restante area condominiale salvo altri.

La cantina confina a sud con vano scala condominiale, ovest con corridoio di accesso condominiale, est affaccio su area cortilizia, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,35 mq	84,68 mq	1,00	84,68 mq	2,87 m	TERRA
Cantina	6,55 mq	9,63 mq	0,20	2,07 mq	2,25 m	1° SOTTOSTADA
Loggia	3,43 mq	3,73 mq	0,40	1,49 mq	2,87 m	TERRA
Cortile	36,56 mq	40,13 mq	0,18	7,22 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,46 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e la destinazione d'uso sono state determinate dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate in loco e confrontate con la documentazione catastale e urbanistica a disposizione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1997 al 28/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU, Part. 366, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Rendita € 238,60 Piano T-S1 Graffato 927
Dal 28/12/2007 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. SU, Part. 366, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Rendita € 238,60 Piano T-S1 Graffato 927
Dal 10/09/2009 al 02/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 78, Part. 1084, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Rendita € 238,60 Piano T-S1 Graffato 19

A seguito di variazione d'ufficio Pratica n. FR0261086 del 10/09/2009

Al catasto terreni - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3694-1/2009)

La dichiarazione di variazione Bonifica identificativo catastale ha:

Comune di Pontecorvo (G838) (FR)

costituito i seguenti immobili: foglio 78 Particella 1084

soppresso i seguenti immobili: foglio 78 Particella 404

Variato per allineamento mappe geometria da verificare.

**CATASTO FABBRICATI**

Dall'impianto al 10/09/2009

immobile predecessore

Comune di Pontecorvo (G838) (FR)

Foglio SU Particella 366 Subalterno 1

Foglio SU Particella 927

Dal 10/09/2009 - Per Variazione del 10/09/2009 Pratica n. FR0261087 in atti dal 10/09/2009 Bonifica Identificativo Catastale (n.14667.1/2009)

Immobile attuale

Comune di Pontecorvo (G838) (FR)

Foglio 78 Particella 1084 Subalterno 1

Foglio 78 Particella 1084 Subalterno 19

Costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl su p.la 366 sub 1 per allineamento mappe.

Il 28/12/2012 variazione nel classamento del 28/12/2012 Pratica n. FR0341539.

Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 4898.1./2012) Pratica FR0059477.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	1084	1	1	A3	2	5,5	90	238,6 €	T-S1	19

### **Corrispondenza catastale**

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

Nel verificare i dati catastali riportati nella documentazione in atti è emerso che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (notificato in data 27/01/2022) e nota di trascrizione (del 17/03/2022 R.G. n. 4611, R.P. n. 3791) riportano l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio SU mappale 366 sub. 1 graffata mappale 927, perché l'unità immobiliare il 10/09/2009 è stata oggetto di una bonifica identificativo catastale (Pratica n. FR0261087 del 10/09/2009, variazione effettuata dall'ufficio) costituendo l'unità immobiliare foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffata sub. 19.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Non ci sono contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione, ad eccezione della cantina che si trova in uno stato di conservazione scadente.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato, risulta in un contesto condominiale per cui è compresa la comproprietà come per legge sulle parti e sui servizi ritenuti proprietà comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della stima, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da tre palazzine, poste a quota planimetrica differenti tra loro.

È una struttura realizzata in muratura di pietrame.

La copertura è a due falde con sovrastante manto di tegole.

L'esposizione della facciata principale è ad est.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa.

L'unità immobiliare in oggetto ha solo due pareti libere, la facciata principale con affaccio ad est, e la facciata opposta a ovest. Le altre due facciate, rispettivamente a nord, in aderenza con altro fabbricato, a sud in comunione con altro appartamento e vano scala.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, di colore predominante il bianco.

L'appartamento ha un'altezza utile di m. 2,88.

Le pareti del bagno, sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad altezza m. 2,40.

Le pareti della cucina sono per due lati rivestite in piastrelle di colore chiaro fino ad un'altezza di circa m. 2,20.

La pavimentazione interna dei vari ambienti è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di cui alcuni corredati da persiane in alluminio di colore scuro e altre con tapparelle avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

Il portone d'ingresso è in legno con chiusura blindata a paletto esterno.

Citofono condominiale con apertura interna a piano dell'abitazione.

Impianti: L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luce; L'impianto idrico per la fornitura di acqua per la cucina e per i sanitari del bagno è collegato all'acquedotto pubblico.

L'impianto termico con termosifoni e caldaia esterna alimentata da bombole gpl, con possibilità di allaccio alla condotta urbana.

Posteriormente vi è un'area ad uso esclusivo, recintata e pavimentata con maioliche.

La cantina ha un'altezza di m 2,29 ed è priva di pavimentazione. L'intonaco e la tinteggiatura delle pareti risultano ammalorati e presenta umidità ascendente lungo le pareti perimetrali, a causa di infiltrazione di acqua, di cui non si conosce la causa.

La cantina ha l'impianto elettrico passante in canalina esterna, ed è priva di riscaldamento e impianto idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal proprio figlio minore.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupavano l'immobile con regolare contratto di comodato d'uso stipulato con il debitore in data anteriore al pignoramento. Contratto di Comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cassino il 27/04/2016 al n. 957 Serie 3T, con durata di 4 anni a decorrere dalla data di stipula e non sottoposto a tacito rinnovo. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con comunicazione via pec al custode giudiziario del 07/11/2022 chiede di essere autorizzata ad abitare nell'immobile pignorato o in subordine alla stipula di un contratto di locazione.

Per stimare il valore locativo del bene si sono presi in considerazione i valori medi €/mq riportati nell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone, Comune di Pontecorvo, Anno 2022 Semestre-1 e i valori indicati dal Borsino Immobiliare.

Il Valore Locativo annuo è di € 2.151,90 (euro duemilacentocinquantuno/90).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1997 al 28/12/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paolo Turchetta	04/08/1997	27119	7127
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/08/1997		12862
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DELLE ENTRATE DI CASSINO	12/08/1997	1150	1/V		
Dal 28/12/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONICA POLIZZANO	28/12/2007	43	37
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA FROSINONE	18/01/2008	1232	858
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio delle Entrate di Roma 4	16/01/2008	940	1T		

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 FROSINONE aggiornate al 20/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 18/01/2008  
Reg. gen. 1233 - Reg. part. 146  
Quota: 1/1  
Importo: € 198.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 99.000,00  
Rogante: POLIZZANO MONICA  
Data: 28/12/2007  
N° repertorio: 44  
N° raccolta: 38

## **Trascrizioni**

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**  
Trascritto a ROMA il 28/12/2007  
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 858  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 31/01/2011  
Reg. gen. 1922 - Reg. part. 1462  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a FROSINONE il 27/01/2022  
Reg. gen. 4611 - Reg. part. 3791  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Non è stato possibile quantificare gli oneri di cancellazione.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/01/2023 sono emerse le formalità indicate in precedenza.

In riferimento all'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/11/2010 trascritto in data 31/01/2011 al R.G. n. 1922 R.P. n. 1462, all'interno del fascicolo è presente Atto di Rinuncia ex art. 629 c.p.c. Proc. Esec. R.G.E.I. n. 289/2010 del 11/03/2014 e relativa certificazione del Tribunale di Cassino in cui indica che alla data del 23/07/2014 la procedura è estinta.

Nel verificare i dati catastali, è emerso che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (notificato in data 27/01/2022) e nella nota di trascrizione (del 17/03/2022 R.G. n. 4611, R.P. n. 3791) identificano l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio SU mappale 366 sub. 1 graffata mappale 927.



L'unità immobiliare il 10/09/2009 è stata oggetto di una bonifica identificativo catastale (Pratica n. FR0261087 del 10/09/2009, variazione effettuata dall'ufficio) costituendo l'unità immobiliare foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffata sub. 19.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel perimetro centro storico come da P.R.G. vigente dal 6 Dicembre 1977, in zona C5 del piano particolareggiato, esecutivo n. 2, Centro storico "Civita" del 5 novembre 2013 prot. n. 19922; verde privato e vincolo di inedificabilità.

Vincolo acque pubbliche Rio San Martino, c060\_1096 art. 36 NTA; Fascia di rispetto Centri storici art. 43 NTA del P.T.P.R approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, Pubblicato in BURL N. 56 del 10.06.2021 Suppl. n. 2 e smi.

## 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.

Da richiesta effettuata al Comune di Pontecorvo (FR) presso l'Ufficio Tecnico è stato rinvenuto un progetto di ricostruzione Ina-Casa (3 fabbricati) Approvazione Prot.n. 6930 del 15 luglio 1952 Rif. 2222 del 01.07.1952.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato.

L'elaborato progettuale, è carente della planimetria del piano seminterrato che è rappresentato in sezione, per cui si considera autorizzato.

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

- Non 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.

Lo stato di fatto non è conforme al progetto allegato all'autorizzazione sopraccitata.

La difformità riscontrata riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di superficie di volume e modifica del prospetto.

L'aumento di superficie e di volume è stato determinato dalla chiusura di un terrazzino, con tamponatura in muratura e l'installazione di una porta finestra per l'uscita sul retro dell'appartamento.

L'ampliamento realizzato è di mq 2,40 di superficie coperta e un volume di mc 7,63.

L'immobile non è dotato di certificazione APE e allo stato attuale la caldaia installata è priva di libretto e certificazione. Per l'adeguamento degli impianti, considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 3.000,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 412,36



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.837,67

Il condominio, è gestito da un Amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ha riferito che il condominio non ha né un regolamento e né le tabelle millesimali.

Le quote condominiali vengono ripartite in parti uguali per tutti i condomini.

Si riporta l'ultimo Rendiconto Consuntivo Gestione condominiale al 31/12/2022, approvato dall'assemblea il 27/01/2023 riferito all'appartamento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Residuo fino anno 2022 € 4.722,06

- Q.ta parte anno 2023 € 115,61

Totale € 4.837,67

Bilancio preventivo approvato dal 01/01/2023 al 31/12/2023 quota annuale di € 412,36.

## 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.

Trattasi di unico lotto.

Il lotto non è soggetto ad i.v.a.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, Piano T-S1.  
L'immobile è sito nel Comune di Pontecorvo, alla Via La Cupa n. 62, distinto nel N.C.E.U. al foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffato sub. 19, Z.C. 1, Catg. A3, Cl. 2, Consistenza Vani 5,5, facente parte di un complesso immobiliare costituito da tre palazzine a schiera, poste fra due strade. Sopraelevato rispetto alla Via La Cupa e sottostrada rispetto alla Via Jan Palach.  
Si accede solo a piedi, dalla Via La Cupa attraverso una scalinata si raggiunge il largario condominiale antistante la palazzina.  
Il largario condominiale non è accessibile da veicoli, per cui non si ha disponibilità di parcheggi.  
Il largario retrostante tra la palazzina e il muro di contenimento sottoposto alla Via Jan Palach, non è accessibile in quanto è recintata.  
La Palazzina di riferimento è composta da due appartamenti a piano per un numero di tre piani fuori terra. Gli appartamenti a piano terra (o piano rialzato), nel retro possiedono una piccola area di pertinenza esclusiva, recintati in muratura con sovrastante paletti in acciaio e rete metallica plastificata, e cancelletti in ferro pedonali.  
Dallo stesso ingresso condominiale, si accede al piano primo sottostrada e in corrispondenza dell'appartamento sovrastante vi sono i locali ad uso cantina.  
Il locale cantina, annesso all'abitazione, è il primo a destra entrando dal vano scala condominiale e corridoio di disimpegno.  
L'immobile in parola è un appartamento per abitazione ubicato al piano rialzato, accessibile dall'ingresso principale, attraverso l'androne e scale condominiali, composto da ingresso-corridoio, cucina, salotto, due camere da letto e bagno, balcone e piccola area di pertinenza esclusiva. Il locale cantina sito al piano primo sottostrada è un unico locale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1084, Sub. 1, Z.C. 1, Categoria A3, Graffato 19

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

Valore di stima del bene: € 42.957,00

La stima è stata eseguita mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili ubicati nel Comune di Pontecorvo, oggetto di compravendite recenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Per determinare il più probabile valore di mercato sono state effettuate ricerche documentali e indagini di mercato. Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire valori il più possibile vicini al mercato delle compravendite immobiliari, mentre le indagini di mercato per individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

Per il valore di mercato €/mq sono stati considerati anche i valori di mercato riportati (€/mq min/max) nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022 Semestre-1) e i valori indicati dal Borsino Immobiliare, al quale vengono applicati dei coefficienti in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'importo ottenuto è di €/mq 450,00 x mq 95,46 = € 42.957,00 (Euro Quaranta duemilanovecentocinquantesette/00)

Considerato le difformità rilevate non posso asserire sanabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 perché non sono a conoscenza del volume assentito dell'intero complesso immobiliare (tre palazzine) e del volume realizzato.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna si può regolarizzare con la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art.3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

I costi relativi ai due interventi sopradescritti sono:

1) ripristino dello stato di progetto:

il costo di demolizione e costruzione allo stato attuale è pari € 4.000,00;

2) per la regolarizzazione attraverso la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Costo € 7.750,00 comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, scala -, interno -, Piano T-S1	95,46 mq	450,00 €/mq	€ 42.957,00	100,00%	€ 42.957,00
Valore di stima:					€ 42.957,00

Valore di stima: € 42.957,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4837,67	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7750,00	€
Adeguamento e dichiarazioni di conformità degli impianti	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 27.369,33**



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 08/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. La Marra Mirella

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita Dott.ssa Polizzano Monica Notaio in Roma Rep. n. 43 del 28/12/2007 (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ Allegato 2 - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa foglio 78 particella 1084 Comune di Pontecorvo (FR) (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ Allegato 3 - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale u.i. foglio 78 mappale 1084 sub. 1-19 (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ Allegato 4 - N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni foglio 78 particella 1084 Comune di Pontecorvo (FR) (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ Allegato 5 - N° 5 Visure e schede catastali - Visura attuale e storiche catasto fabbricati e terreni (Aggiornamento al 02/02/2023 e 07/11/2022)
- ✓ Allegato 6 - N° 1 Altri allegati - Approvazione rendiconto dell'esercizio 01/01/2022 al 31/12/2022 e Approvazione del Preventivo delle Spese dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ Allegato 7 - N° 1 Concessione edilizia - Approvazione progetto di ricostruzione Ina-Casa - (3 fabbricati) Prot. n. 6930 del 15/07/1952 (Aggiornamento al 07/10/2022)
- ✓ Allegato 8 - N° 1 Tavola del progetto - Tavole allegate all'Approvazione progetto di ricostruzione Ina-Casa - (3 fabbricati) Prot. n. 6930 del 15/07/1952 (Aggiornamento al 07/10/2022)
- ✓ Allegato 9 - N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie ed elenco formalità (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ Allegato 10 - N° 1 - Foto interne ed esterne N. 10 (Aggiornamento al 31/10/2022)
- ✓ Allegato 11 - N° 1 Google Maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 01/02/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, piano T-S1.  
Distinto nel N.C.E.U. al foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffato sub. 19, facente parte di un complesso immobiliare di tre palazzine a schiera, poste fra due strade, sopraelevato rispetto alla Via La Cupa e sottostrada rispetto alla Via Jan Palach. La Palazzina di riferimento è composta da due appartamenti a piano per un numero di tre piani fuori terra. Gli appartamenti a piano terra (o piano rialzato), nel retro possiedono una piccola area di pertinenza esclusiva, recintati in muratura con sovrastante paletti in acciaio e rete metallica plastificata, e cancelletti in ferro pedonali. Dallo stesso ingresso condominiale, si accede al piano primo sottostrada, in corrispondenza dell'appartamento sovrastante vi sono i locali ad uso cantina. Il locale cantina, annesso all'abitazione, è il primo a destra entrando dal vano scala condominiale e corridoio di disimpegno.  
L'immobile in parola è un appartamento per abitazione ubicato al piano rialzato, accessibile dall'ingresso principale, attraverso l'androne e scale condominiali, composto da ingresso-corridoio, cucina, salotto, due camere da letto e bagno, balcone e piccola area di pertinenza esclusiva. Il locale cantina sito al piano primo sottostrada è un unico locale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1084, Sub. 1, Z.C. 1, Categoria A3, Graffato 19.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel perimetro centro storico come da P.R.G. vigente dal 6 Dicembre 1977; in zona C5 del piano particolareggiato, esecutivo n. 2, Centro storico "Civita" del 5 novembre 2013 prot. n. 19922; verde privato e vincolo di inedificabilità; Vincolo acque pubbliche Rio San Martino, c060\_1096 art. 36 NTA; Fascia di rispetto Centri storici art. 43 NTA del P.T.P.R approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, Pubblicato in BURL N. 56 DEL 10.06.2021 Suppl. n. 2.

**Prezzo base d'asta: € 27.369,33**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.369,33**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontecorvo (FR) - Via La Cupa n. 62, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1084, Sub. 1, Z.C. 1, Categoria A3, Graffato 19	<b>Superficie</b>	95,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione, ad eccezione della cantina che si trova in uno stato di conservazione scadente.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nel Comune di Pontecorvo, alla Via La Cupa n. 62, distinto nel N.C.E.U. al foglio 78 mappale 1084 sub. 1 graffato sub. 19, facente parte di un complesso immobiliare di tre palazzine a schiera, poste fra due strade, sopraelevato rispetto alla Via La Cupa e sottostrada rispetto alla Via Jan Palach. Si accede solo a piedi, dalla Via La Cupa attraverso una scalinata si raggiunge il largario condominiale antistante la palazzina. Il largario condominiale non è accessibile da veicoli, per cui non si ha disponibilità di parcheggi. Il largario retrostante tra la palazzina e il muro di contenimento sottoposto alla Via Jan Palach, non è accessibile in quanto è recintata. La Palazzina di riferimento è composta da due appartamenti a piano per un numero di tre piani fuori terra. Gli appartamenti a piano terra (o piano rialzato), nel retro possiedono una piccola area di pertinenza esclusiva, recintati in muratura con sovrastante paletti in acciaio e rete metallica plastificata, e cancelletti in ferro pedonali. Dallo stesso ingresso condominiale, si accede al piano primo sottostrada, in corrispondenza dell'appartamento sovrastante vi sono i locali ad uso cantina. Il locale cantina, annesso all'abitazione, è il primo a destra entrando dal vano scala condominiale e corridoio di disimpegno. L'immobile in parola è un appartamento per abitazione ubicato al piano rialzato, accessibile dall'ingresso principale, attraverso l'androne e scale condominiali, composto da ingresso-corridoio, cucina, salotto, due camere da letto e bagno, balcone e piccola area di pertinenza esclusiva. Il locale cantina sito al piano primo sottostrada è un unico locale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 31/01/2011

Reg. gen. 1922 - Reg. part. 1462

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a FROSINONE il 27/01/2022

Reg. gen. 4611 - Reg. part. 3791

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

