TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 216.067,20 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

INCARICO

In data 14/07/2024, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°26'24.4"N 13°47'13.0"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una villa ubicata sulla via principale di accesso al paese, a poche decine di metri dalla casa Comunale. Alla corte esclusiva vi si accede tramite cancello carrabile e pedonale dalla via pubblica, di fronte i quali è ubicato il garage. La villa invece è situata a circa m. 10 di dislivello rispetto al piano stradale, ragion per cui per potervi accedere bisogna percorrere una scalinata, è a pianta rettangolare ed ha un portico antistante l'ingresso.

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** - Villa ubicata a Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.
Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina a nord con la particella 242, ad est con la part. 430 e con Via Roma (SP), a sud con la part. 375 e ad ovest con la part 140.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	239,32 mq	286,54 mq	1,00	286,54 mq	2,90 m	terra e primo
Portici	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3,00 m	terra e primo
Portici	8,18 mq	8,18 mq	0,10	0,82 mq	3,00 m	terra
Terrazzi	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	primo
Terrazzi	58,96 mq	58,96 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	primo
Mansarda	20,15 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,65 m	secondo
Terrazzo	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	secondo
Garage	21,00 mq	31,00 mq	0,30	9,30 mq	3,00 m	strada
Giardino	286,54 mq	286,54 mq	0,10	28,65 mq	0,00 m	
Giardino	353,46 mq	353,46 mq	0,02	7,07 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**384,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**384,48 mq**		

Calcolo della consistenza effettuato secondo l'allegato "C" al DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

Dal **27/12/2000** al **21/02/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 295,41 Piano T-S1 Graffato 344
Dal **21/02/2002** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.8, Cons. 14 vani Rendita € 976,10 Piano T-1-2-S1 Graffato 344
Dal **19/12/2007** al **17/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.8, Cons. 14 vani Rendita € 976,10 Piano T-1-2-S1 Graffato 344
Dal **17/03/2014** al **17/03/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.8, Cons. 14 vani Rendita € 976,10 Piano T-1-2-S1 Graffato 344
Dal **17/03/2014** al **20/12/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.8, Cons. 14 vani Rendita € 976,10 Piano T-1-2-S1 Graffato 344
Dal **20/12/2018** al **16/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 319 Categoria A2 Cl.8, Cons. 14 vani Rendita € 976,10 Piano T-1-2-S1 Graffato 344

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
	8	319			A2	8	14 vani	362 mq	976,1 €	S1-T-1-2	344

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato lievi difformità nella distribuzione interna, mentre ha rilevato discordanza con la categoria catastale, in quanto non si tratta di un A/2 (abitazioni di tipo civile), bensì di un A/7 (abitazioni in villini).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile denota interventi di ristrutturazione e manutenzione importanti risalenti a circa quindici anni fa, dopodiché non si riscontrano opere successive. La mancanza di una manutenzione costante negli anni ha cagionato un apparente stato di abbandono dell'immobile. Nello specifico sono evidenti i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua negli ambienti sottostanti i terrazzi, in quanto la pavimentazione esistente e l'impermeabilizzazione degli stessi sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Tali fenomeni sono evidenti in particolar modo nella camera da letto 4, ma anche in misura minore nel salotto e nel pranzo-soggiorno.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato, probabilmente in tempi diversi, a tre piani fuori terra, con struttura in cemento armato, tamponature in muratura e copertura, parte a terrazzo praticabile e parte a tetto. Gli infissi interni, al piano terra, sono in legno laccato bianco a scrigno, quelli del salotto e dello studio con inserti in vetro; quelli del piano primo, invece, sono in legno tinto noce, alcuni a scrigno e altri a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, alcuni a taglio termico finto legno altri di colore bianco. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas alimentata a metano (allacciata alla rete di distribuzione cittadina) e terminali parte in alluminio e parte a ventilconvettori incassati nella controsoffittatura in cartongesso; inoltre vi sono tre camini, nel salotto, nello studio e nel pranzo-soggiorno; infine vi sono alcuni split per l'aria condizionata, ubicati nel pranzo-soggiorno, nella camere da letto 1, nella camera da letto 4. La pavimentazione in tutti gli ambienti (compreso la mansarda) è costituita da parquet massello, ad eccezione della pavimentazione e dei rivestimenti della cucina, dei bagni e della dispensa che è in gres porcellanato; i gradini delle scale di collegamento ai piani sono anch'esse in legno massello. Nel bagno in camera posto al piano primo oltre i sanitari standard è presente anche una vasca idromassaggio. Le pareti di alcuni ambienti (salotto, studio, camera da letto padronale con annesso bagno) sono rifinite con stucco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

veneziano, mentre le altre sono tinteggiate con idropitture a colori tenui; in tutti gli ambienti sono presenti cornici sui soffitti in gesso o polistirolo. L'altezza al piano terra è di m. 2,90, quella al piano primo è di m. 2,85 e quella della soffitta è di m. 2,65.
L'immobile è dotato di impianto idrico, televisivo ed elettrico interamente sotto traccia, quest'ultimo con punti di comando e di prese di corrente in ogni ambiente.
L'immobile ha una corte che lambisce tre lati del fabbricato, sulla quale è ubicato anche il garage, parte pavimentata a scaglie di pietra (quella carrabile confinante con la strada e le scale) e parte sistemata a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a Cassino il **** Omissis **** (residente in **** Omissis ****) e dalle due sue figlie, domiciliata in Pignataro presso l'immobile pignorato, assegnataria della casa coniugale, in base a sentenza di divorzio, dall'ex coniuge Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/06/1990** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Provitera	25/06/1990	6311	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	05/02/1996	1637	1288
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/2007** al **18/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefano Borrelli	19/12/2007	964	508
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	20/12/2007	33890	20756
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

Dal **18/12/2009** al **17/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto istitutivo di Trust**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesca Filauri	18/12/2009	21930	6716
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	13/01/2010	550	359
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/03/2014** al **17/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Luigi Colella	17/03/2014	6103	4160
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/03/2014	5080	4203
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/03/2014** al **20/12/2018**	**** Omissis ****	**Atto trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Luigi Colella	17/03/2014	6104	4161
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	04/04/2014	5762	4760
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/12/2018**	**** Omissis ****	**Mutamento di denominazione d'impresa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Luigi Colella	20/12/2018	10386	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	03/01/2019	44	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 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 14/04/2023
  Reg. gen. 7766 - Reg. part. 518
  Quota: 1/1
  Importo: € 14.211,72
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Frosinone il 02/08/2023
  Reg. gen. 15490 - Reg. part. 11605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Frosinone il 12/07/2024
  Reg. gen. 13089 - Reg. part. 10671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pignataro Interamna, è risultato che il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade in zona per insediamenti residenziali "C1 - espansione residenziale" Tav. 12 "zonizzazione delle aree di espansione" del vigente P.R.G. (redatto secondo le prescrizioni e i dettami contenuti nella Delibera della Giunta Regionale del 13/12/2002 n.1652) e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegati).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta di accesso agli atti, inoltrando PEC al Comune di Pignataro Interamna, al fine di ottenere copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente perizia. L'archivista incaricato, dopo aver effettuato le dovute ricerche tramite i registri dell'ufficio, ha fatto visionare, allo scrivente, il fascicolo riguardane la concessione/autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi O.M. n. 905/FPC/ZA N.8 prot. n. 3117 del 09/06/90, per la ricostruzione di immobile danneggiato dal sisma del 7 e 11 maggio 1984. Da tale fascicolo sono state tratte le copie in allegato.
Inoltre, nell'archivio dell'ufficio Urbanistica, risulta una richiesta, a nome di **** Omissis **** presentata per la demolizione dell'attuale garage, con ricostruzione di una struttura in c.a. comprensiva di ascensore per superare il dislivello esistente tra il piano strada e quello dell'abitazione. Tale richiesta, però non fu autorizzata.

Dal confronto del progetto approvato e lo stato di fatto si riscontrano due tipi di difformità, una diversa distribuzione degli spazi interni e un aumento di volumetria. Per la prima discordanza, più che altro si tratta di una rimodulazione di alcuni ambienti. Per quanto riguarda, invece, le difformità più sostanziali, a piano terra vi è stato un minimo aumento di superficie residenziale realizzato con l'annessione di un piccolo portico chiuso a tre lati; al piano primo vi è stato un aumento della volumetria con la realizzazione di una camera sul terrazzo (nel rilievo identificata con letto 4) e la chiusura di un balcone; infine è stato sopraelevato un corpo centrale, in corrispondenza del colmo del tetto al fine di realizzarvi la mansarda. Le suddette modifiche hanno determinato un aumento di volumetria complessivo di circa mc. 150,00.
Tali abusi, anche secondo il parere del tecnico Comunale geom. **** Omissis ****, possono essere sanati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2
  L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una villa ubicata sulla via principale di accesso al paese, a poche decine di metri dalla casa Comunale. Alla corte esclusiva vi si accede tramite cancello carrabile e pedonale dalla via pubblica, di fronte i quali è ubicato il garage. La villa invece è situata a circa m. 10 di dislivello rispetto al piano stradale, ragion per cui per potervi accedere bisogna percorrere una scalinata, è a pianta rettangolare ed ha un portico antistante l'ingresso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 319, Categoria A2, Graffato 344
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 246.067,20
  Le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, possono essere sanate mediante la presentazione di una domanda per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria (in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47), presso l'ufficio tecnico Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2	384,48 mq	640,00 €/mq	€ 246.067,20	100,00%	€ 246.067,20
				Valore di stima:	€ 246.067,20

Valore di stima: € 246.067,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€

Valore finale di stima: **€ 216.067,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Pignataro Interamna, gli oneri di urbanizzazione e gli onorari del tecnico per la redazione della pratica di sanatoria edilizia.

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 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 22 Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Luigi Colella
- ✓ Altri allegati - Planimetria di rilievo del bene
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ Altri allegati - verbali dei sopralluoghi
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Atto di compravendita - Notaio Stefano Borrelli
- ✓ Altri allegati - stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ Altri allegati - concessione/autorizzazione n. 8 del 09/06/90 O.M. 905/FPC/ZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2
  L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una villa ubicata sulla via principale di accesso al paese, a poche decine di metri dalla casa Comunale. Alla corte esclusiva vi si accede tramite cancello carrabile e pedonale dalla via pubblica, di fronte i quali è ubicato il garage. La villa invece è situata a circa m. 10 di dislivello rispetto al piano stradale, ragion per cui per potervi accedere bisogna percorrere una scalinata, è a pianta rettangolare ed ha un portico antistante l'ingresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 319, Categoria A2, Graffato 344 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pignataro Interamna, è risultato che il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade in zona per insediamenti residenziali "C1 - espansione residenziale" Tav. 12 "zonizzazione delle aree di espansione" del vigente P.R.G. (redatto secondo le prescrizioni e i dettami contenuti nella Delibera della Giunta Regionale del 13/12/2002 n.1652) e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegati).

Prezzo base d'asta: **€ 216.067,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 216.067,20

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pignataro Interamna (FR) - Via Roma, 43, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 319, Categoria A2, Graffato 344	**Superficie**	384,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile denota interventi di ristrutturazione e manutenzione importanti risalenti a circa quindici anni fa, dopodiché non si riscontrano opere successive. La mancanza di una manutenzione costante negli anni ha cagionato un apparente stato di abbandono dell'immobile. Nello specifico sono evidenti i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua negli ambienti sottostanti i terrazzi, in quanto la pavimentazione esistente e l'impermeabilizzazione degli stessi sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Tali fenomeni sono evidenti in particolar modo nella camera da letto 4, ma anche in misura minore nel salotto e nel pranzo-soggiorno.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una villa ubicata sulla via principale di accesso al paese, a poche decine di metri dalla casa Comunale. Alla corte esclusiva vi si accede tramite cancello carrabile e pedonale dalla via pubblica, di fronte i quali è ubicato il garage. La villa invece è situata a circa m. 10 di dislivello rispetto al piano stradale, ragion per cui per potervi accedere bisogna percorrere una scalinata, è a pianta rettangolare ed ha un portico antistante l'ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a Cassino il **** Omissis **** (residente in **** Omissis ****) e dalle due sue figlie, domiciliata in Pignataro presso l'immobile pignorato, assegnataria della casa coniugale, in base a sentenza di divorzio, dall'ex coniuge Sig. **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI MAMBRO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dcac14219e2c8d63f9cb596c31e6cf7