
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	5
Confini	
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	12
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Immobile ubicato in Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR)	16
Stima / Formazione lotti	16



Lotto 1 16

Riepilogo bando d'asta..... 21

Lotto 1 21

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2024 del R.G.E. 22

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 22



INCARICO

All'udienza del 21/08/2024, il sottoscritto Ing. **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento risulta il seguente:

- **Bene N° 1** – Immobile residenziale ubicato nel Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) – via San Rocco Esterno n. 7, piano S1-T – Foglio 3 p.lla 573;

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR), piccola cittadina di c.a. 872 abitanti.

BENE N° 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

L'abitazione eseguita si sviluppa su due livelli, piano S1-T. Al piano seminterrato si ritrova la cantina ed il deposito. Il piano terra si compone invece di una cucina/soggiorno, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto, oltre ad un porticato in corrispondenza dell'ingresso. L'accesso alla proprietà avviene da via San Rocco Esterno n.7 .

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 11/11/2024.

LOTTI

Il CTU procede nella costituzione di n. 1 lotto come di seguito descritto.

Lotto 1, costituito da:

- **Bene N° 1** – Immobile residenziale ubicato nel comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) – via San Rocco Esterno n. 7, piano S1-T – Foglio 3 p.lla 573;



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

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

In particolare, risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa.

Il documento viene prodotto dallo scrivente (*cfr. Allegato n. 1*).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni);
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2);
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

L'immobile pignorato individuato in catasto al Foglio 3 con la p.lla 573 allo stato attuale confina (*cfr. Allegati n. 1,2*):

- a nord-ovest, con la p.lla 1208;

- a ovest con la p.lla 95, 1055, 1056;



-a sud, con la p.lla 575;

- a est con la pubblica via San Rocco Esterno.

Si fa presente, che in mappa, la particella 573 è correttamente rappresentata.

I confine sono nettamente distinguibili essendo presenti elementi fisici quali muri di recinzione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Cantina	75,51 mq	98,26 mq	0,25	24,56 mq	2,30 m	S1
Cucina/Soggiorno	43,18 mq	50,60 mq	1,00	50,60 mq	2,90 m	T
Camera	16,32 mq	20,72 mq	1,00	20,72 mq	2,90 m	T
Camera	16,10 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,90 m	T
Camera	12,63 mq	15,25 mq	1,00	15,25 mq	2,90 m	T
Bagno	4,73 mq	6,36 mq	1,00	6,36 mq	2,90 m	T
Disimpegno	4,93 mq	5,98 mq	1,00	5,98 mq	2,90 m	T
Ripostiglio	3,77 mq	4,66 mq	1,00	4,66 mq	2,90 m	T
Porticato	13,75 mq	14,87 mq	0,30	4,46 mq	2,90 m	T
Corte esterna	1104,00 mq	1104,00 mq	0,10 fino al superficie fabbricato e poi 0,02	34,10 mq		T
Totale superficie convenzionale:				220,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In termini di superfici il rilievo eseguito, non trova esatta corrispondenza con quanto rappresentato nella planimetria catastale, vista una diversa distribuzione interne, sia al piano seminterrato che al piano terra.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il CTU ha provveduto ad eseguire la visura storica per gli immobili esegutati, aggiornata al 15/09/2024 (cfr. Allegati n. 3). Di seguito se ne riporta l'ultimo dato catastale:

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	**** Omissis **** Proprietà (1/2) **** Omissis **** Proprietà (1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 573 Categoria A/3 Cl.8, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq tot.escluse aree scoperte 178 mq Rendita € 348,61 Piano S1-T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	573			A3	8	7,5 vani	Totale: 203 mq Totale escluse aree scoperte:178 mq	348,61 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

L'immobile individuato al foglio 3 con la particella 573 risulta accatastato, e dall'analisi della planimetria catastale in scala 1:100 acquisita dalla piattaforma SISTER (cfr. Allegato n. 2), e dal confronto con la consistenza rilevata in loco in data 11/11/2024, emergono differenze nella distribuzione interna.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto, e gli stessi identificano correttamente il bene.



Per l'aggiornamento della planimetria catastale, le relative spese necessarie per il DOCFA, sono state considerate in detrazione al valore del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

L'immobile esternamente necessita di manutenzione in quanto, presenta notevoli fenomeni di umidità di risalita al piano seminterrato, con evidenti distacchi di intonaco per il primo metro di altezza.

Sempre a tale piano si riscontra la presenza di un WC, tra l'altro non riportato sui grafici di sanatoria, che in ogni caso risulta inutilizzato dal momento che la linea di scarico risulta ostruita.

A tale livello si hanno ambienti, come l'intercapedine, ancora allo stato "grezzo".

In copertura si possono vedere le grondaie distaccate. La stessa copertura negli anni ha presentato problemi infiltrativi danneggiando gli ambienti posti al piano terra, e non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria. Ad oggi sono stati effettuati solamente lavori provvisori e non del tutto risolutivi.

L'appartamento del piano terra infatti presenata tutta la zona notte con soffitti, le cui tinteggiature risultano distaccate a causa del passaggio di acqua meteorica, oltre ad evidenti fenomeni condensativi.

In alcune camere, risulta percepibile un elevato tasso di umidità, che rende l'ambiente poco salubre.

Tutti gli impianti, oltre quello di scarico dei bagni necessitano di manutenzione.

Nella corte esterna, la pavimentazione in cls presente in alcune zone vistose lesioni dovute a movimenti franosi del terreno verso valle.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Per i beni eseguiti non esistono parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

La struttura del fabbricato risulta prevalentemente in muratura portante.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, ma come detto presentano i segni del tempo, con evidente e necessaria manutenzione.

L'immobile si sviluppa su due piani, seminterrato e piano terra, con copertura a falde a completamento.

Il portone di ingresso, risulta in legno ad un'anta, con accesso dalla zona porticato.

Le finestre presentano persiane in alluminio anodizzato. Gli infissi risultano in alluminio anodizzato. Le porte interne risultano in legno.

Il piano seminterrato è adoperato prevalentemente come deposito.

Il piano terra si compone di soggiorno, cucina, bagno, tre camera, ed ripostiglio. Esternamente, in corrispondenza dell'ingresso, come già detto è presente un porticato.

All'interno dell'appartamento si ritrovano pavimenti e rivestimenti in gress datati.

L'appartamento risulta dotato di impianti malfunzionanti, che necessitano quindi di manutenzione, mentre il wc al piano seminterrato risulta non fruibile per problemi sulla linea di scarico.

L'immobile presenta, inoltre, una corte esterna in parte pavimentata con cls allo stato grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

L'immobile risulta occupato.

Relativamente all'occupazione dei beni, si precisa che all'interno dell'appartamento risiedono gli esecutati con i propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del territorio di Frosinone a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data odierna (*cfr. Allegati n. 4*), è stato possibile accertare la seguente titolarità per i beni oggetto di esecuzione:

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 19/08/1994	**** Omissis **** Proprietà (1/1)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1994 al 14/11/2002	**** Omissis **** **** Omissis **** Proprietà (2/9) **** Omissis **** Proprietà (2/9) **** Omissis **** Proprietà (2/9)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1994	87/305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cassino	10/01/1995	443	359



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2002 al 04/07/2007	**** Omissis **** Proprietà (1/1)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. GUIDO FERRARA	14/11/2002	15593	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/2002	20882	15457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2007 al 21/10/2011	**** Omissis **** Proprietà (1/1)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA	04/07/2007	68690	6382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/07/2007	22044	12512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2011	**** Omissis **** Proprietà (1/2)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA	21/10/2011	70323	7705



	**** Omissis ****	Trascrizione			
	Proprietà (1/2)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/10/2011	20130	14809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quindi, 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 invariata;
- 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. Di seguito si riportano quelle relative all' immobile di interesse per la procedura esecutiva:

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 10/01/1995 - Registro Particolare 359 Registro Generale 443
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/305 del 17/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 22/11/2002 - Registro Particolare 15457 Registro Generale 20882
Pubblico ufficiale DOTT. **** Omissis **** Repertorio 15593 del 14/11/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 12512 Registro Generale 22044
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 68690/6382 del 04/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 25/10/2011 - Registro Particolare 14809 Registro Generale 20130



Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 70323/7705 del 21/10/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 6771 Registro Generale 8353
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1018 del 05/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12909 del 14/08/2024
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/08/2024 - Registro Particolare 12909 Registro Generale 15821
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2223 del 15/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6771 del 2024

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/11/2002 - Registro Particolare 3645 Registro Generale 20884
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 15594 del 14/11/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 136 del 04/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2007.
Cancellazione totale non eseguibile.
2. Comunicazione n. 382 del 16/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2007.
Cancellazione totale non eseguibile.
3. Comunicazione n. 486 del 20/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 14/02/2007 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 4613
Pubblico ufficiale FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 100597/47 del 29/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 3229 del 26/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 25/10/2011 - Registro Particolare 2747 Registro Generale 20131
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 70324/7706 del 21/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 14/05/2021 - Registro Particolare 683 Registro Generale 7676
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 467 del 05/05/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Il bene esecutato ricade in zona “E1” del P.R.G. del Comune di Sant’Ambrogio sul Garigliano aggiornato al parere espresso dalla Commissione Regionale per il Territorio con voto 127/2 del 25/10/2007 (dic. 2007).

Non esistono al vincoli sull’area. La stessa risulta ricadere in zona sismica 2B.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) – VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

Al fine di ricostruire la storia autorizzativa dell'immobile esecutato, è stato necessario effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San'Ambrogio sul Garigliano, a seguito di regolare richieste del CTU prot. 2949 del 14/09/2024 (cfr. *Allegati n. 5*).

Dalle ricerche è stata acquisita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica Edilizia 1081/86 Prot. 1992 del 15/07/2002 (cfr. *Allegati n. 6, 7, 8*);

Pertanto, risulta che:

- La costruzione è precedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione urbanistica ed il confronto con i luoghi, non emergono difformità rilevanti, ma si riscontra la presenza di un WC al piano seminterrato, oltre ad una diversa distribuzione interna al piano terra.

Tali difformità, essendo del tipo interne, sono facilmente sanabili con una CILA in sanatoria.

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.

Per quanto riguarda l'APE, in ogni caso, il C.T.U. ha provveduto personalmente a predisporre l'attestato, anche alla luce delle ultime disposizioni normative (DM 26/06/2015) entrate in vigore dal 1 ottobre 2015 e degli ultimi aggiornamenti delle norme UNI 10349:2016 ed UNI 11300 entrate in vigore dal 29 giugno 2016 e successivi.



Dal calcolo del prestazioni si evince che la classe energetica globale dell'immobile risulta essere la "C" (cfr. Allegato n. 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANT'AMBROGIO SUL GARIGLIANO (FR) - VIA SAN ROCCO ESTERNO N. 7

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 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 solo lotto così costituito:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Immobile residenziale sito in Sant'Ambrogio sul Garigliano – via San Rocco Esterno n. 7.

Trattasi di un immobile ad uso residenziale. Lo stesso si sviluppa su due livelli, piano S1-T. Al piano seminterrato si ritrova la cantina ed il deposito. Il piano terra si compone invece di una cucina, di un soggiorno, un bagno, tre camere da letto, ed un ripostiglio oltre ad un porticato in corrispondenza dell'ingresso. Esternamente si ha una corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, p.lla 573, Categoria A3

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



Valore del bene e metodi di stima Lotto 1

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, si è proceduto alla stima del bene prendendo come riferimento di base i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e sulla base del confronto con gli annunci di vendite immobiliari reperiti.

STIMA LOTTO 1

Osservatorio mercato immobiliare

La stima è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2023, risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazioni civili del tipo residenziale, ubicata nel Comune di Sant'Ambrogio sul Garigliano in stato conservativo normale, in zona periferica, oscilla tra un valore min di 370,00 €/mq ed un valore max di 470,00 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) del locale, ed un valore min di 180,00 €/mq ed un valore max di 250,00 €/mq per box :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	470	L			
Box	NORMALE	180	250	L			

In particolare, si assume il valore di 370,00 €/mq.

Pertanto, il valore normale dell'unità immobiliare (VN_{OMI}) risulta uguale a:

$$VN_{OMI} = PU_{OMI} \cdot S_c = 370,80 \text{ €/mq} \times 220,80 \text{ mq} = \mathbf{81.696,00 \text{ € (euro ottantunomilaseicentonovantasei/00)}}$$

Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta rilevando il valore delle offerte simili. I prezzi delle offerte riguardano il periodo dell'anno 2023. Le stesse sono riportate sinteticamente nella tabella seguente, in cui si illustra: la zona, la superficie, il prezzo totale, il prezzo unitario, l'agenzia immobiliare, il riferimento dell'annuncio e la data dello stesso:



N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annunci o	Data annuncio
2	Sant'Ambrogio sul Garigliano , Strada Provinciale	120	40 000	333,33	www.immobiliare.it	EK- 10595775 5	17/06/2024
3	Sant'Ambrogio sul Garigliano , Piazzetta 2 Dicembre	60	40 000	666,66	www.immobiliare.it	EK- 11327884 3	16/07/2024
4	Sant'Ambrogio sul Garigliano , via Chiaia	220	130 000	590,90	www.immobiliare.it	AC99- 149-1421	03/05/2024

Il prezzo unitario arrotondato per difetto risulta pari a 530,00 €/mq.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c = 530,00 \text{ €/mq} \times 220,80 \text{ mq} = \mathbf{117.024,00 \text{ € (euro centodiciassettemilaventiquattro/00)}}$$

Scelta del valore normale

I valori ottenuti con i due procedimenti sono riportati nel prospetto di sintesi seguente:

Valore OMI (VN_{OMI})	81.696,00 €
Valore indagine (VN_{IM})	117.024,00 €

I valori delimitano il campo all'interno del quale si può definire il valore normale.

Pertanto, il valore normale del bene (VN) viene posto uguale alla media dei valori ottenuti. Si pone:

$$VN = (VN_{IM} + VN_{OMI})/2 = 99.497,00 \text{ € (euro novantanovemilaquattrocentonovantasette/00),}$$

A tale valore bisogna decurtare le spese per la CILA in sanatoria e l'aggiornamento catastale, stimate incirca 4.500,00 €.

Pertanto, si ottiene $VN = 95.000,00 \text{ € (euro novantacinquemila/00)}$, che a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il **valore a base d'asta dell' immobile individuato con il Lotto1.**

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del risultato ottenuto, specificando che la stima è stata fatta considerando il Lotto 1 nel suo complesso costituito dal Bene 1:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Immobile residenziale sito in S. Ambrogio sul Garigliano	220,80 mq	430,25 €/mq	€95.000,00	100,00 %	€95.000,00
Valore di stima Lotto 1:					€95.000,00

Valore finale di stima: € 95.000,00

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.

Formia, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simone Petruccelli



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa F 3 p.lla 573
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 3 p.lla 573
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica F 3 p.lla 573
- ✓ N° 4 Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 5 Richiesta accesso agli atti Comune di S. Ambrogio sul Garigliano
- ✓ N° 6 Domanda di Sanatoria
- ✓ N° 7 Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 8 Grafico di Sanatoria
- ✓ N° 9 Verbale di sopralluogo del 11-11-2024
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Immobile residenziale sito in Sant'Ambrogio sul Garigliano – via San Rocco Esterno n. 7.

Trattasi di un immobile ad uso residenziale. Lo stesso si sviluppa su due livelli, piano S1-T. Al piano seminterrato si ritrova la cantina ed il deposito. Il piano terra si compone invece di una cucina, di un soggiorno, un bagno, tre camere da letto, ed un ripostiglio oltre ad un porticato in corrispondenza dell'ingresso. Esternamente si ha una corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, p.la 573, Categoria A3

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

Prezzo base d'asta: € 95.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Immobile residenziale			
Ubicazione:	via San Rocco Esterno n.7, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 573, Categoria A3	Superficie	220,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile ad uso residenziale. Lo stesso si sviluppa su due livelli, piano S1-T. Al piano seminterrato si ritrova la cantina ed il deposito. Il piano terra si compone invece di una cucina, di un soggiorno, un bagno, tre camere da letto, ed un ripostiglio oltre ad un porticato in corrispondenza dell'ingresso. Esternamente si ha una corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

