
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Forcina Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.350,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.050,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme	23

INCARICO

In data 05/11/2024, il sottoscritto Ing. Forcina Antonio, con studio in Via Di Biasio, 32 - 03043 - Cassino (FR), email antonioforcina@gmail.com, PEC antonio.forcina@ingpec.eu, Tel. 333 3431235, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2024 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 Castelforte (LT) - Via delle Terme
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME

Immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di due piani. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 ed ha accesso diretto dalla via pubblica. La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento con pignatte e travetti. L'immobile è circondato da una corte comune costituita dalla via di accesso e da un'area adibita a parcheggio, in parte pavimentata con getto di cemento non rifinito. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione, con finiture interne datate e di tipo economico. Le facciate esterne del fabbricato si presentano con un discreto livello di finitura. L'immobile è costituito da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere ed un bagno.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 e rientra nella categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).

A dispetto della categoria catastale di appartenenza, all'atto del sopralluogo l'immobile risultava di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione di circa 55 mq.

L'immobile suddetto, adiacente a quello in esame, è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 6 e non è oggetto della presente esecuzione.

Analizzando l'iscrizione di ipoteca volontaria del 07/04/2004 allegata al presente elaborato peritale, l'immobile viene denominato "locale garage".

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella 644 confina a:

NORD

con F.43 P. 640 e con F. 43 P. 642

EST

con F.43 P. 98

SUD
con strada comunale Via delle Terme

OVEST
con con F.43 P. 640

La disposizione dei subalterni all'interno della particella è riportata nella planimetria catastale denominata "Planimetria subalterni assegnati F43 P644".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 284,05 Piano T
Dal 14/11/2020 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 284,05 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	644	4		A3	1	5,5	132 mq	284,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dell'analisi della documentazione catastale e degli esiti del sopralluogo effettuato in data 19.12.2024, lo stato dei luoghi risulta corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale dell'immobile.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano patti sul bene oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Gli ambienti interni versano in un cattivo stato di conservazione. Sono presenti numerosi segni di umidità ed infiltrazioni su mura e soffitti. Il solaio che costituisce il soffitto dell'ambiente adibito a cucina è stato rinforzato con travi in ferro, probabilmente per evitare un possibile cedimento della struttura.
La facciata versa in un discreto stato di conservazione, anche se in alcune parti sono visibili dei cedimenti dell'intonaco.
Le aree esterne di pertinenza sono in discreto stato di conservazione, anche se parte della corte del fabbricato si trova in stato di sostanziale abbandono.

PARTI COMUNI

La strada privata di accesso e l'area di manovra e sosta in cui essa termina è comune agli altri immobili del fabbricato al quale l'unità oggetto di esecuzione appartiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

le strutture verticali dell'immobile sono costituite da muratura portante, con i solai in laterocemento. L'altezza interna è pari a circa 3,00 m. Le pavimentazioni Interne sono in ceramica commerciale di tipo economico. Gli Infissi sono in alluminio anodizzato con doppio vetro. Le finiture interne sono di tipo economico e necessitano in generale di numerose opere di manutenzione.

L'impianto elettrico risulta non a norma di legge e necessità di opere di revamping. Il riscaldamento è garantito da un termocamino collegato ad elementi radianti disposti nelle stanze. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita tramite sistema a pompa di calore alimentato da energia elettrica.

Le condizioni statiche dell'immobile sono da verificare, anche considerando le opere di rinforzo strutturale realizzate nel locale cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola		58969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	07/04/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6280	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Riunione di usufrutto avvenuta in morte di **** Omissis **** deceduto il 14/11/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9612 - Reg. part. 1713
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Data: 29/03/2004
Note: Comunicazione n. 660 del 20/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Formia il 06/02/2008
Reg. gen. 3350 - Reg. part. 601
Importo: € 190.350,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Data: 31/01/2008

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9611 - Reg. part. 6281
- **Atto tra vivi - Rinunzia**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9609 - Reg. part. 6279
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9610 - Reg. part. 6280
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 13/09/2024
Reg. gen. 22959 - Reg. part. 17944

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in zona E4 (ZONA AGRO-SILVO-PASTORALE-COLLIANRE) del comune di Castelforte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelforte. Non è presente in atti alcun titolo edilizio relativo all'immobile oggetto di esecuzione, né sono stati rinvenuti altri atti ufficiali che consentano di risalire all'anno di costruzione.

Negli archivi del Comune è però presente la licenza edilizia N. 23 del 2003 relativa alla realizzazione di un portico a servizio del fabbricato in cui l'immobile è ubicato.

Tale titolo edilizio lascia implicitamente presumere che il fabbricato sia regolare e che probabilmente sia stato realizzato prima del 01/09/1967. Tale ipotesi è coerente con le caratteristiche costruttive del fabbricato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella 644 confina a:

NORD
con F.43 P. 640 e con F. 43 P. 642

EST
con F.43 P. 98

SUD
con strada comunale Via delle Terme

OVEST
con con F.43 P. 640

La disposizione dei subalterni all'interno della particella è riportata nella planimetria catastale denominata "Planimetria subalterni assegnati F43 P644".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 14/11/2020 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 644, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 32,54 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	644	3		C6	1	21	23 mq	32,54 €	T	

Corrispondenza catastale

A seguito dell'analisi della documentazione catastale e degli esiti del sopralluogo effettuato in data 19.12.2024, lo stato dei luoghi non risulta corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale dell'immobile.

L'immobile risulta di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione di circa 55 mq.

L'immobile suddetto, adiacente a quello in esame, è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 6 e non è oggetto della presente esecuzione.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano patti sul bene oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Come più volte sottolineato, l'immobile risulta di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione.

Gli ambienti interni versano in un cattivo stato di conservazione. Sono presenti numerosi segni di umidità ed infiltrazioni su mura e soffitti.

Le parti esterne versano in un discreto stato di conservazione, anche se in alcune zone sono visibili dei cedimenti dell'intonaco.

PARTI COMUNI

La strada privata di accesso ed l'area di manovra e sosta in cui essa termina è comune agli altri immobili del fabbricato al quale l'unità oggetto di esecuzione appartiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al di sotto un portico a servizio del fabbricato autorizzato con la licenza edilizia N. 23 del 2003. Nella relazione tecnica allegata al suddetto titolo edilizio non ci sono dati riguardanti le caratteristiche costruttive delle strutture verticali, che sembrano comunque essere state realizzate in cemento armato. Gli

Infissi sono in alluminio anodizzato con doppio vetro. Le finiture interne sono di tipo economico e necessitano in generale di numerose opere di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione ricavata dall'immobile è risultata occupata dalla madre dell'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola		58969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina	07/04/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6280	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Riunione di usufrutto avvenuta in morte di **** Omissis **** deceduto il 14/11/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9612 - Reg. part. 1713

Importo: € 97.500,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Data: 29/03/2004

Note: Comunicazione n. 660 del 20/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Formia il 06/02/2008

Reg. gen. 3350 - Reg. part. 601

Importo: € 190.350,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Data: 31/01/2008

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9611 - Reg. part. 6281
- **Atto tra vivi - Rinunzia**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9609 - Reg. part. 6279
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Cassino il 07/04/2004
Reg. gen. 9610 - Reg. part. 6280
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 13/09/2024
Reg. gen. 22959 - Reg. part. 17944

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in zona E4 (ZONA AGRO-SILVO-PASTORALE-COLLIANRE) del comune di Castelforte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Lo scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelforte.

Negli archivi del Comune è presente la sola licenza edilizia N. 23 del 2003 relativa alla realizzazione di un portico a servizio del fabbricato in cui l'immobile è ubicato. Al di sotto di tale portico hanno avuto origine l'immobile in esame e quello distinto in catasto al F. 43 p. 644 sub 6, come mostrato nella planimetria catastale di assegnazione dei subalterni allegata alla presente perizia.

Durante il sopralluogo effettuato i due immobili suddetti sono risultati di fatto fusi in una civile abitazione.

Non esiste alcun titolo edilizio che abbia autorizzato tale fusione, per cui si può concludere che l'immobile non risulta regolare.

L'immobile distinto in catasto al F. 43 p. 644 sub 6, con cui quello in esame risulta di fatto fuso, non è oggetto della presente procedura. Per questa ragione, l'ipotesi di sanare l'irregolarità riscontrata perde di senso e non risulta percorribile. L'unica soluzione è quella di ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente alla categoria catastale dell'immobile.

I costi di demolizione e smaltimento, che bisognerebbe sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi, sono quantificabili in circa 130 €/mq, e quindi in complessivi 3.000 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le irregolarità riscontrate sull'immobile distinto in catasto al F. 43 p. 644 sub 3 ed il fatto che esso sia fuso con un immobile adiacente, non oggetto della presente procedura, riducono notevolmente le probabilità che esso possa essere venduto. Differentemente, l'immobile distinto in catasto al F. 43 p. 644 sub 4, risulta regolare ed ha certamente maggiori probabilità di essere venduto. Per questa ragione, lo scrivente ha optato per la creazione di due lotti distinti.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme
Immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di due piani. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 ed ha accesso diretto dalla via pubblica.

La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento con pignatte e travetti. L'immobile è circondato da una coorte comune, costituita dalla via di accesso e da un'area adibita a parcheggio in parte pavimentata con getto di cemento non rifinito. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione, con finiture interne datate e di tipo economico. Le facciate esterne del fabbricato si presentano con un discreto livello di finitura. L'immobile è costituito da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelforte (LT) - Via delle Terme	130,00 mq	700,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
Valore di stima:					€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 77.350,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme**
L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 e rientra nella categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). A dispetto della categoria catastale di appartenenza, all'atto del sopralluogo l'immobile risultava di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione di circa 55 mq. L'immobile suddetto, adiacente a quello in esame, è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 6 e non è oggetto della presente esecuzione. Analizzando l'iscrizione di ipoteca volontaria del 07/04/2004 allegata al presente elaborato peritale, l'immobile viene denominato "locale garage".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Castelforte (LT) - Via delle Terme	23,00 mq	350,00 €/mq	€ 8.050,00	100,00%	€ 8.050,00
Valore di stima:					€ 8.050,00

Valore di stima: € 8.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 5.050,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 23/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Forcina Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - F43 P644 S3 e S4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Subalterni assegnati F43 P644
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F43
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Storiche F43 P644 S3 e S4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Attuali F43 P644 S3 e S4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 21/2003 Comune di Castelforte
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione edilizia 21/2003 Comune di Castelforte

- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenchi formalità pregiudizievoli F43 P644 S3 e S4
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenchi formalità pregiudizievoli F43 P644 S3 e S4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione ipoteca volontaria del 07/04/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di cancellazione totale ipoteca volontaria del 07/04/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione ipoteca volontaria del 06/02/2008
- ✓ N° 5 Foto - F43 P644 S3
- ✓ N° 9 Foto - F43 P644 S4

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme

Immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di due piani. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 ed ha accesso diretto dalla via pubblica. La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento con pignatte e travetti. L'immobile è circondato da una coorte comune, costituita dalla via di accesso e da un'area adibita a parcheggio in parte pavimentata con getto di cemento non rifinito. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione, con finiture interne datate e di tipo economico. Le facciate esterne del fabbricato si presentano con un discreto livello di finitura. L'immobile è costituito da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in zona E4 (ZONA AGRO-SILVO-PASTORALE-COLLIANRE) del comune di Castelforte.

Prezzo base d'asta: € 77.350,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelforte (LT) - Via delle Terme

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 e rientra nella categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). A dispetto della categoria catastale di appartenenza, all'atto del sopralluogo l'immobile risultava di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione di circa 55 mq. L'immobile suddetto, adiacente a quello in esame, è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 6 e non è oggetto della presente esecuzione. Analizzando l'iscrizione di ipoteca volontaria del 07/04/2004 allegata al presente elaborato peritale, l'immobile viene denominato " locale garage". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in zona E4 (ZONA AGRO-SILVO-PASTORALE-COLLIANRE) del comune di Castelforte.

Prezzo base d'asta: € 5.050,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelforte (LT) - Via delle Terme		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	Gli ambienti interni versano in un cattivo stato di conservazione. Sono presenti numerosi segni di umidità ed infiltrazioni su mura e soffitti. Il solaio che costituisce il soffitto dell'ambiente adibito a cucina è stato rinforzato con travi in ferro, probabilmente per evitare un possibile cedimento della struttura. La facciata versa in un discreto stato di conservazione, anche se in alcune parti sono visibili dei cedimenti dell'intonaco. Le aree esterne di pertinenza sono in discreto stato di conservazione, anche se parte della coorte del fabbricato si trova in stato di sostanziale abbandono.		
Descrizione:	Immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di due piani. L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 ed ha accesso diretto dalla via pubblica. La struttura è in muratura portante. I solai sono in latero-cemento con pignatte e travetti. L'immobile è circondato da una coorte comune, costituita dalla via di accesso e da un'area adibita a parcheggio in parte pavimentata con getto di cemento non rifinito. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione, con finiture interne datate e di tipo economico. Le facciate esterne del fabbricato si presentano con un discreto livello di finitura. L'immobile è costituito da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai loro figli.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.050,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelforte (LT) - Via delle Terme		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 644, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Come più volte sottolineato, l'immobile risulta di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una civile abitazione. Gli ambienti interni versano in un cattivo stato di conservazione. Sono presenti numerosi segni di umidità ed infiltrazioni su mura e soffitti. Le parti esterne versano in un discreto stato di conservazione, anche se in alcune zone sono visibili dei cedimenti dell'intonaco. Le aree esterne di pertinenza sono in discreto stato di conservazione, anche se parte della coorte del fabbricato si trova in stato di sostanziale abbandono.		
Descrizione:	L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 4 e rientra nella categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). A dispetto della categoria catastale di appartenenza, all'atto del sopralluogo l'immobile risultava di fatto fuso all'unità immobiliare adiacente, per la realizzazione di una		

	civile abitazione di circa 55 mq. L'immobile suddetto, adiacente a quello in esame, è distinto al Catasto Fabbricati al F. 43 p. 644 sub 6 e non è oggetto della presente esecuzione. Analizzando l'iscrizione di ipoteca volontaria del 07/04/2004 allegata al presente elaborato peritale, l'immobile viene denominato "locale garage".
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 13/09/2024

Reg. gen. 22959 - Reg. part. 17944

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 13/09/2024

Reg. gen. 22959 - Reg. part. 17944

