
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2016 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.713,23	13

INCARICO

All'udienza del 02/08/2016, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email carellagiuseppina@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 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 Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene è: unità immobiliare per proprietà superficaria con diritto di uso al coniuge separato e figlio. L'immobile è un appartamento sito al primo piano di una palazzo, nella periferia di Cassino, in una zona in ampia espansione in prossimità di via Casilina, zona San Bartolomeo. L'appartamento è composto da una zona giorno, a soggiorno con annessa la cucina abitabile, da un corridoio dal quale si accede a tre camere da letto e a due bagni; la cucina dispone di una area balconata e le camere si affacciano su un ampio balcone; dispone di garage, cantina al piano terra e posto auto scoperto. La palazzina nella quale è posto il bene ha un ascensore che collega tutti i piani è completamente recintata, con spazio esterno in parte a giardino e parte a parcheggio, accessibile da cancello pedonale e carrabile automatico.

L'immobile con buone finiture si presenta in buone condizioni di manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione notarile risulta incompleta poichè nella certificazione notarile acquisita non è riportata sia la mancata trascrizione stragiudiziale con la quale il Comune di Cassino acquisisce i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato che l'atto di provenienza del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione. Il CTU, in merito ai punti sopraindicati, ha provveduto alla verifica dell'atto di provenienza presso la Conservatoria di Frosinone ed invierà al Comune di Cassino una lettera in cui indicata la mancata trascrizione chiedendo di provvedere ad ulteriore riscontro della situazione ed anche, se necessaria, alla stessa trascrizione.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La proprietà è superficiaria.

CONFINI

Appartamento a confine con vano scala e appartamento interno 1. Garage a piano terra a confine con cortile condominiale e altre proprietà: garage int 1, int 3 e int 7. Cantina a piano terra a confine con corridoio cantine e altre proprietà: cantina int 2 e sala riunioni. Posto auto confine aiuola cortile e altri posti auto: n 2 e 3 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,28 mq	107,58 mq	1,00	107,58 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	16,21 mq	16,21 mq	0,60	9,73 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	10,20 mq	10,20 mq	0,60	6,12 mq	0,00 m	primo
Cantina	5,47 mq	6,20 mq	0,60	3,72 mq	2,40 m	terra
garage	12,33 mq	13,40 mq	0,60	8,04 mq	2,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				135,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1998 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 55 22 Reddito agrario € 8,56
Dal 10/04/2002 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 612 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 87 60 Reddito agrario € 27,14
Dal 30/04/2002 al 10/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 639 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 68 65 Reddito agrario € 21,27
Dal 10/06/2002 al 19/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 639 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 48 Reddito agrario € 3,25
Dal 20/12/2002 al 22/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 645 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 65 Reddito agrario € 2,11
Dal 22/03/2004 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 645, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 469,98 Piano T-1
Dal 11/05/2004 al 13/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 645, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 469,98 Piano T-1

La p.lla al C.T Fog.36 n 645 proviene dall'accorpamento con le p.lle 645, 648 e 643.

La p.lla al C.T Fog.36 n 645 proviene dalla p.lla al C.T Fog.36 n 569, frazionamento del 12/08/19998, che in data 27/09/1990 era la p.lla 241.

La indicazione delle proprietà per **** Omissis **** sono solo per proprietà superficiaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	645	2	1	A2	3	7 vani	122 mq	469,98	T-1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi con quanto riportato nel pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato.

PARTI COMUNI

Gli spazi comuni catastalmente risultano il sub 17 come sala riunioni al piano terra, il sub 18 locale vano contatore, il sub 19 atrio, terrazzo di copertura, vano scala ed ascensore, sub 20 corte comune al piano terra.

Nel verbale di assemblea condominiale del 29/09/2011 vengono assegnati i posti auto nel cortile, numerati secondo gli interni degli appartamenti. All'immobile oggetto di esecuzione è pertanto assegnato il posto auto n 2.

I millesimi, dai documenti condominiali, sono così distinti: Tab A (millesimi palazzina) 67,007; tab B (millesimi ascensore) 42,361; Tab C (millesimi scala) 42,361.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto a nord/est.

L'altezza interna è di metri 2,70.

La struttura è in ca con tamponatura in muratura intonacata.

La copertura è un tetto piano calpestabile.

La pavimentazione è in ceramica.

Gli infissi: porte in legno tamburato, finestre in alluminio con doppio vetro e porta blindata.

Sono presenti due condizionatori, elementi radianti a parete, caldaia e pannello solare sul soffitto.

La cantina ed il garage al piano terra sono rifiniti in blocchi di cemento a vista.

Provvisto di impianto elettrico, elettrico e gas metano.

E' presente un giardino condominiale, sala condominiale e posto auto assegnato.

E' presente ascensore nell'atrio di accesso condominiale che serve tutti i piani.

Lo stato generale si presenta in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, rispettivamente madre e figlia.

La **** Omissis **** coniuge separata dell'esecutato **** Omissis **** risulta assegnataria, con verbale di assegnazione, trascritto alla Conservatori di Frosinone il **** Omissis ****, con il quale risulta il diritto di uso dell'immobile, fino alla indipendenza economica della figlia **** Omissis ****. La **** Omissis **** figlia di **** Omissis **** è affidata alla madre come da verbale del **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/05/1996 al	**** Omissis ****	Scrittura privata

14/11/1954		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Peruzzi Ermenegildo	14/11/1954	15506	1/904
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	14/12/1954	56281	38942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2003 al 18/05/1996	**** Omissis ****	Transazione stragiudiziale- atto di transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Cassino	21/05/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/06/2004 al 17/01/2003	**** Omissis ****	convenzione edilizia- atto pubblico amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Cassino (FR)	20/12/2002	72	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	17/01/2003	832	672
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/12/2016 al 07/06/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Iadecola Giacinto	11/05/2004	15240	59497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	07/06/2004	14512	9049
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La transazione stragiudiziale è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n 34/6 del 21/05/1996- Approvazione transazioni (Art.10 Leg. 539/1995-Finanziamento Espropri). Questo atto di transazione non risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo condizionata
Iscritto a Frosinone il 14/11/2003
Reg. gen. 22895 - Reg. part. 4641
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Iadecola Giacinto
Data: 13/11/2003
N° repertorio: 57460

Trascrizioni

- **atto notarili pubblico-regolamento dicondominio**
Trascritto a Frosinone il 03/06/2004
Reg. gen. 14013 - Reg. part. 8872
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di separazione**
Trascritto a Frosinone il 21/05/2013
Reg. gen. 10341 - Reg. part. 7568
Quota: 1/1 per diritto di uso
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2016
Reg. gen. 8076 - Reg. part. 5932
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella trascrizione del pignoramento risulta erroneamente riportato il diritto di proprietà, diversamente dal diritto reale che è per la quota 1/1 di proprietà superficiaria.

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Cassino il 29/04/2004

Reg. gen. 10855 - Reg. part. 1292

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella annotazione a iscrizione non è riportata né la quota di capitale né di ipoteca in carico a questa specifica unità immobiliare, oggetto di pignoramento. Nell'atto di compravendita la parte acquirente **** Omissis **** "si accolla e fa propria e fa propria la corrispondente quota di mutuo che grava sull'immobile ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro per importo di euro 65000,00 (sessantacinquemila,00).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in riferimento agli strumenti urbanistici del Comune di Cassino ricade in zona PEEP.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene risulta realizzato con Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cassino n 2810 del 20/12/2002 per: costruzione di 16 alloggi quartiere San Bartolomeo (EDILIZIA AGEVOLATA LEG.467/78 con convenzione con il Comune). Gli immobili sono realizzati con una Convenzione che concede la proprietà superficiaria tra il Comune di Cassino e la Società COFIM s.r.l. per una durata di 99 anni (Convenzione ai sensi dell'art.35 comma 11 legge 22-10-1971 n 865 per la costituzione del diritto di superficie su un'area sita nel comune di Cassino in località San Bartolomeo, individuata ai sensi del art.51 della legge 22-10-71 n 865- del 20-12-2002- Rep.b.72/02 Comune di Cassino). Minime variazioni eseguite risultano conformi dalla D.I.A depositata presso lo stesso Comune in data 10/12/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile risulta conforme al progetto in D.I.A. senza aver subito ulteriori modifiche.

L'Attesto di Prestazione Energetica è stato realizzato dal C.T.U.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 372,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 719,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 300,00

Dalla documentazione acquisita dall'amministratore di condominio risultano anni precedenti, ai due anni precedenti alla perizia, non pagati per un importo complessivo di euro 1011,21, che non sono detratti dalla stima dell'immobile.

Sono anche state sostenute spese straordinarie per euro 300,00 nell'anno 2016, queste come da indicazione dell'amministratore di condominio saranno consuntivate entro il mese di gennaio 2017.

Le spese medie annue per il condominio ammontano a circa 31,00 euro.

L'importo complessivo detratto dalla stima dell'immobile è di euro 1019,56 ed è relativo alla somma dei due anni precedenti la redazione di tale perizia (euro 719,56 + 300,00).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1
Il bene è: unità immobiliare per proprietà superficaria con diritto di uso al coniuge separato e figlio. L'immobile è un appartamento sito al primo piano di una palazzina, nella periferia di Cassino, in una zona in ampia espansione in prossimità di via Casilina, zona San Bartolomeo. L'appartamento è composto da una zona giorno, a soggiorno con annessa la cucina abitabile, da un corridoio dal quale si accede a tre camere da letto e a due bagni; la cucina dispone di una area balconata e le camere si affacciano su un ampio balcone; dispone di garage, cantina al piano terra e posto auto scoperto. La palazzina nella quale è posto il bene ha un ascensore che collega tutti i piani è completamente recintata, con spazio esterno in parte a giardino e parte a parcheggio, accessibile da cancello pedonale e carrabile automatico. L'immobile con buone finiture si presenta in buone condizioni di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 645, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.732,79
La stima è stata redatta sulla base delle indicazioni riportate all'articolo 12 della Convenzione edilizia- Comune di Cassino (n rep 72/02) alla quale l'immobile è soggetta in ragione della tipologia edilizia nella quale è stato realizzato, con valore riferito alla Rettifica Convenzione - Comune di Cassino (n rep 54/03). In ragione di quanto riportato all'art. 12 sopra citato è stato applicato un coefficiente di deprezzamento derivante dall'età dell'edificio, pari al 10% per una età compresa tra i 10 e 20 anni. Il valore di stima è stato, inoltre, calcolato, considerando lo stato di occupazione del bene, come nuda proprietà per un periodo medio compreso tra 21- 30 anni e 31- 40 anni, pari a 12,5 (percentuale di deprezzamento). La media temporale di riferimento considerata per la nuda proprietà tiene in considerazione il fatto che l'immobile assegnato al coniuge è condizionato alla "indipendenza economica della figlia". Quindi considera l'età della figlia che è di **** Omissis ****, si è valutato un lasso temporale reale e plausibile per il raggiungimento della indipendenza economica entro i 35 anni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1	135,19 mq	1.041,00 €/mq	€ 140.732,79	100,00	€ 140.732,79
				Valore di stima:	€ 140.732,79

Valore finale di stima: € 139.713,23

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 11/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia e DIA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria immobile
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 18 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola di rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale separazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1
Il bene è: unità immobiliare per proprietà superficiaria con diritto di uso al coniuge separato e figlio. L'immobile è un appartamento sito al primo piano di una palazzo, nella periferia di Cassino, in una zona in ampia espansione in prossimità di via Casilina, zona San Bartolomeo. L'appartamento è composto da una zona giorno, a soggiorno con annessa la cucina abitabile, da un corridoio dal quale si accede a tre camere da letto e a due bagni; la cucina dispone di una area balconata e le camere si affacciano su un ampio balcone; dispone di garage, cantina al piano terra e posto auto scoperto. La palazzina nella quale è posto il bene ha un ascensore che collega tutti i piani è completamente recintata, con spazio esterno in parte a giardino e parte a parcheggio, accessibile da cancello pedonale e carrabile automatico. L'immobile con buone finiture si presenta in buone condizioni di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 645, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in riferimento agli strumenti urbanistici del Comune di Cassino ricade in zona PEEP.

Prezzo base d'asta: € 139.713,23

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.713,23

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Iannacone, 3A, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 645, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	135,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato.		
Descrizione:	Il bene è: unità immobiliare per proprietà superficiaria con diritto di uso al coniuge separato e figlio. L'immobile è un appartamento sito al primo piano di una palazzo, nella periferia di Cassino, in una zona in ampia espansione in prossimità di via Casilina, zona San Bartolomeo. L'appartamento è composto da una zona giorno, a soggiorno con annessa la cucina abitabile, da un corridoio dal quale si accede a tre camere da letto e a due bagni; la cucina dispone di una area balconata e le camere si affacciano su un ampio balcone; dispone di garage, cantina al piano terra e posto auto scoperto. La palazzina nella quale è posto il bene ha un ascensore che collega tutti i piani è completamente recintata, con spazio esterno in parte a giardino e parte a parcheggio, accessibile da cancello pedonale e carrabile automatico. L'immobile con buone finiture si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		