
TRIBUNALE DI CASSINO

<h2>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</h2>

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 153/2018 -

promossa da:

RESINTEX TECHNOLOGY SRL contro ****omissis****

GIUDICE

dott.ssa CIUFFI Maria Rosaria

Il C.T.U.

dott. ing. **Giovanni Costantini**



INCARICO

All'udienza del 21/11/2018, il sottoscritto Ing. Costantini Giovanni, con studio in Via F. Salvatori snc - 03039 - Sora (FR), email studiog.costantini@tiscali.it, PEC g.costantini@pec.it, Tel. 347 29 47 522, Fax 0776 830 551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via Pisciarriello

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un fabbricato su duplice elevazione destinato a civile abitazione. L'immobile, che ha accesso da una traversa privata che si diparte da Via Pisciarriello, in una zona periferica distante circa 1,5 km dal centro del paese, si presenta in buone condizioni. La struttura in c.a. si sviluppa su 2 livelli: il piano primo, a cui si accede dall'ingresso sulla strada ed una corte esterna, ospita un appartamento rifinito formato da un ampio ingresso-soggiorno con balcone, 1 locale wc e 1 camera da letto. Attraverso una scala interna rifinita in legno, si raggiunge il piano inferiore (Piano Terra) che, sebbene avente destinazione garage-cantina, risulta ospitare un appartamento rifinito e composto da un ampio salone-soggiorno con angolo cucina, 1 locale wc e 2 camere da letto; parte del piano terra risulta allo stato grezzo. Al piano terra si accede direttamente da una corte esclusiva, ubicata nella parte retrostante rispetto alla strada di accesso, e ad un livello inferiore da quest'ultima, raggiungibile mediante una rampa carrabile inserita all'interno di un giardino di proprietà esclusiva e di superficie complessiva di oltre 1.000,00 mq.

Gli impianti risultano in buono stato e comunque di recente realizzazione così come tutta l'abitazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via Pisciarriello

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)
Codice fiscale: ****omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

Confini

L'immobile confina ad est con lo stradello privato di accesso, e sugli altri lati con terreni privati (mapp. 1125/1126/1339/503/874).

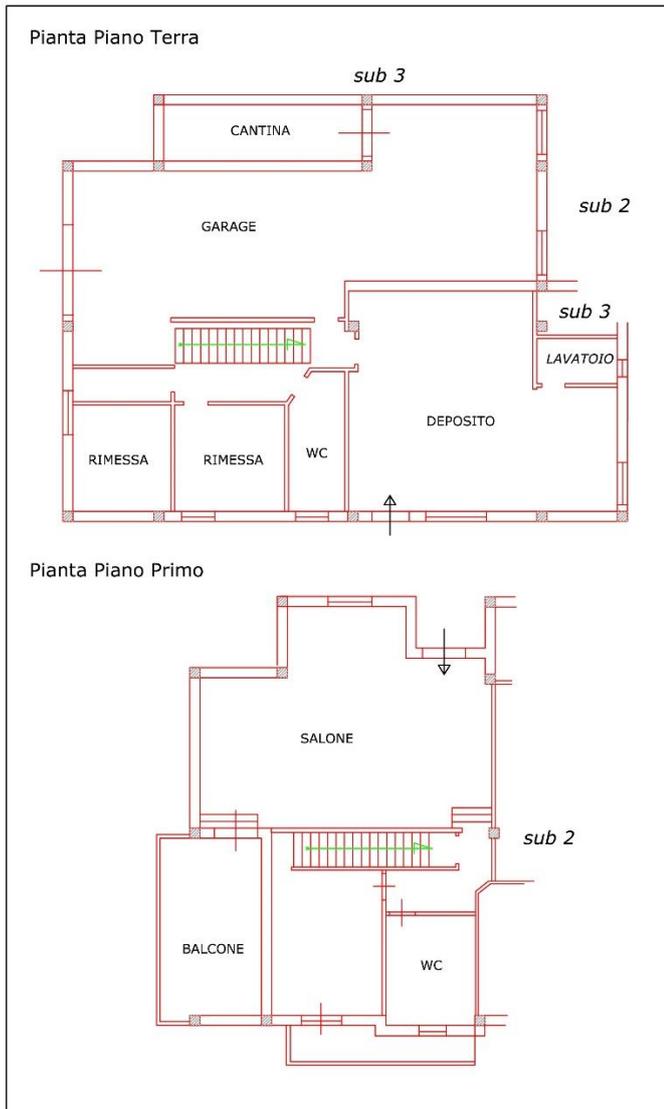
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,00 m	1
Cantina	173,00 mq	189,00 mq	0,50	94,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				189,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,50 mq		

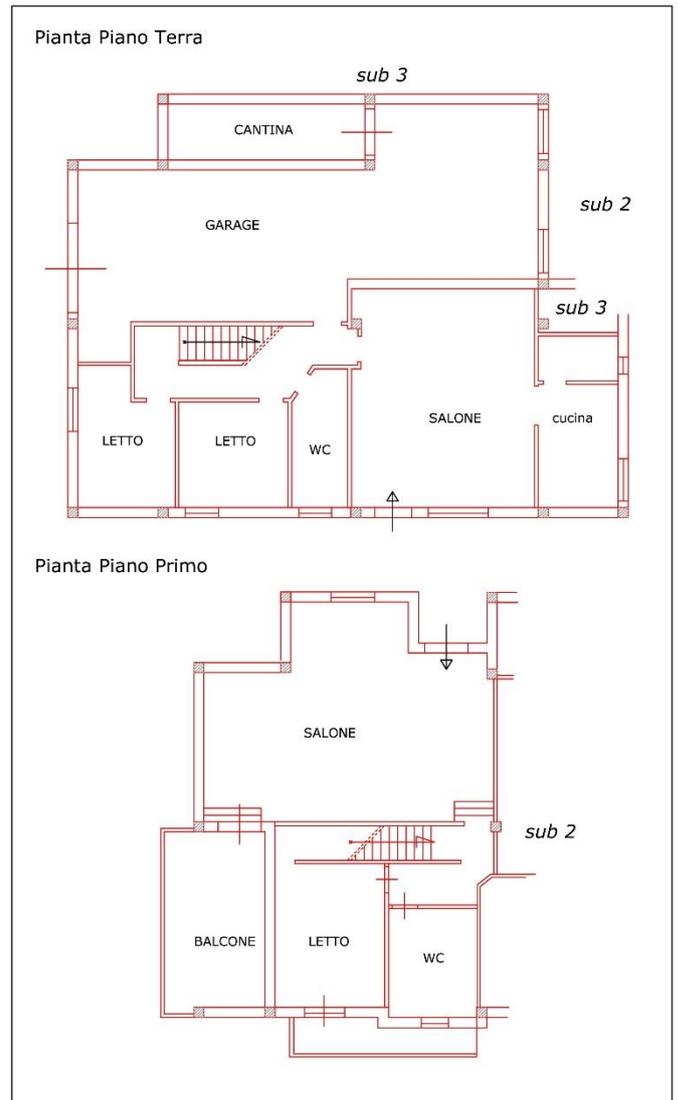
Per quanto riguarda l'immobile, nella valutazione della consistenza, si è tenuto conto della destinazione catastale: in particolare, il piano primo è destinato ad abitazione e pertanto si assume un coeff. pari ad 1, mentre per il piano terra, utilizzato come abitazione ma accatastato come cantina-deposito, si è assunto un coeff. pari a 0,50.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Planimetria in Catasto



Planimetria Stato di fatto



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1998 al 03/03/2012	**omissis** nata a VENAFRO il 02/08/1950 CF: **omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1124 Categoria A7, Cons. 10,5 vani
Dal 03/03/2012 al 10/01/2019	**omissis** nato a S.Donato Val Comino (FR) il 15/01/1974,CF: **omissis** per una quota pari ad 1/2 ; **omissis** nata a CASSINO il 20/12/1971,CF: **omissis** per una quota pari ad 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1124, Sub. 1 Categoria A2, Cons. 6 vani

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1124	1		A2		6 vani	138,00 mq		T-1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è coerente con la documentazione presente in Catasto, anche se la planimetria depositata, pur rispettando le dimensioni reali, presenta una destinazione del livello inferiore (cantina-garage) differente da quella dello stato di fatto (abitazione): tale discrasia può essere facilmente sanata.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni conservative, così come le pertinenze esterne (vialetto e giardino): l'appartamento risulta essere di recente realizzazione, e di discreta fattura. Gli impianti appaiono adeguati al contesto.

PARTI COMUNI

La proprietà oggetto di pignoramento (sub 1) risulta indipendente e non presenta parti comuni; tuttavia il sub 3 (non pignorato) individua una corte comune ai sub 1 e 2 (non pignorato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di servitù. Vi è da dire, però, che attualmente le utenze delle 2 abitazioni (sub 1 e sub 2) sono unificate, ed i contatori, e quindi le linee principali, sono ubicati all'interno del sub 2 (altra proprietà).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito in cemento armato, ed alla vista non presenta deficit strutturali nè carenze di alcun tipo. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni manutentive, sia per quanto riguarda l'abitazione sita al piano terra sia per quella al piano primo. Gli interni sono caratterizzati da buone finiture, come ad esempio la scala in legno, cucina in muratura e legno artigianale, locali wc ben rifiniti. Parte del piano terra invece, è allo stato grezzo e privo di finiture (zona garage-cantina).

L'impianto di riscaldamento è indipendente con elementi radianti in tutte le stanze, e l'impianto elettrico appare adeguato al contesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal coniuge comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile risulta pervenuto ai coniugi ****omissis**** e ****omissis****, per una quota di 1/2 ciascuno, in virtù di acquisto da ****omissis****, con atto Reg. Gen. 4731 Reg. Part. 3916 del 03/03/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 10/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sora (FR) il 06/03/2012
Reg. gen. 4732 - Reg. part. 357
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE
Contro ****omissis****, ****omissis****

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo-Costituzione servitu'**
Trascritto a Frosinone il 11/11/2005
Reg. gen. 26365 - Reg. part. 17490

A favore di DEMANIO DELLO STATO
Contro **omissis**

- **Atto compravendita**
Trascritto a Sora (FR) il 06/03/2012
Reg. gen. 4731 - Reg. part. 3916
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di **omissis** , **omissis**
Contro **omissis**
- **Atto esecutivo- Ordinanza sequestro**
Trascritto a Frosinone il 05/01/2018
Reg. gen. 252 - Reg. part. 214
Quota: 1/2
A favore di RESINTEX TECHNOLOGY SRL
Contro **omissis**

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a trascrizione**
Iscritto a Frosinone il 06/07/2018
Reg. gen. 11243 - Reg. part. 1051
Quota: 1/2
A favore di RESINTEX TECHNOLOGY SRL
Contro **omissis**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai controlli effettuati presso il Comune di Sant'Elia Fiumerapido, è emerso che l'ultimo atto autorizzativo relativo all'immobile in questione è la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 01/2012 del 30/01/2012, rilasciata alla precedente proprietaria sig.ra **omissis** , con cui si sanava la realizzazione del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vi è da dire,però, che attualmente le utenze delle 2 abitazioni (sub 1 e sub 2) sono unificate, ed i contatori, e quindi le linee principali, sono ubicati all'interno del sub 2 (altra proprietà).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via Pisciarriello
Il bene pignorato consiste in un fabbricato su duplice elevazione destinato a civile abitazione. L'immobile, che ha accesso da una traversa privata che si diparte da Via Pisciarriello, in una zona periferica distante circa 1,5 km dal centro del paese, si presenta in buone condizioni. La struttura in c.a. si sviluppa su 2 livelli: il piano primo, a cui si accede dall'ingresso sulla strada ed una corte esterna, ospita un appartamento rifinito formato da un ampio ingresso-soggiorno con balcone, 1 locale wc e 1 camera da letto. Attraverso una scala interna rifinita in legno, si raggiunge il piano inferiore (Piano Terra) che, sebbene avente destinazione garage-cantina, risulta ospitare un appartamento rifinito e composto da un ampio salone-soggiorno con angolo cucina, 1 locale wc e 2 camere da letto; parte del piano terra risulta allo stato grezzo. Al piano terra si accede direttamente da una corte esclusiva, ubicata nella parte retrostante rispetto alla strada di accesso, e ad un livello inferiore da quest'ultima, raggiungibile mediante una rampa carrabile inserita all'interno di un giardino di proprietà esclusiva e di superficie complessiva di oltre 1.000,00 mq. Gli impianti risultano in buono stato e comunque di recente realizzazione così come tutta l'abitazione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 85.275,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato più probabile dei beni immobili di tipologie analoghe a quelli di cui trattasi e tenendo conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, servizi pubblici, inquinamento, verde pubblico...), di posizione (esposizione, luminosità, altezza del piano stradale...), tipologiche (età, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, dimensioni, altezza, forma, destinazione d'uso...) e produttive (diritti e oneri gravanti...). L'indagine, finalizzata ad orientare la stima attraverso le quotazioni economiche degli immobili simili, è stata sviluppata attraverso la consultazione delle seguenti fonti del settore del mercato immobiliare:

- ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web);
- banca dati presente nell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Alla luce di ciò si è assunto un valore unitario medio di € 900,00/mq, da cui un valore complessivo dell'immobile pari ad € 170.550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via Pisciarriello	189,50 mq	900,00 €/mq	€ 170.550,00	50,00	€ 85.275,00
Valore di stima:					€ 85.275,00

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.

Sora, li 06/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Costantini Giovanni



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visura storica
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Piantina in Catasto
- ✓ Piantina stato di fatto
- ✓ Concessione in sanatoria

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione	2
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8