
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 105/2020 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
via [REDACTED]
Esperia (FR)
Nato [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
via Campo [REDACTED]
[REDACTED] (FR)
Nato a [REDACTED] 08/10/1952

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 11/01/2021, il sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in Via [REDACTED] - [REDACTED], email [REDACTED], Fax [REDACTED] 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è sito nel centro storico del comune di Esperia, identificato al n.c.e.u. al fg. 42 part. 401 sub.19, graffato con la part. 758 sub.1, costituito da 5 vani per una superficie catastale di circa 109 mq, ed è disposto su piano terra e piano interrato.

Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, servizio wc e camera da letto; al piano uno sottostrada è presente un locale cantina, al quale si accede tramite scala in c.a. dal vano cucina.

La superficie commerciale totale è di circa 93,50 mq, costituita dal piano terra e piano primo sottostrada.

L'appartamento pignorato costituito da due piani, seminterrato e piano terra, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico.

Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Accesso all'immobile

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile (avv. Vanessa Rezza) previo avviso alle parti da parte del custode (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/02/2021 alle ore 16:00, in Esperia via Campo dei Fiori, snc, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 16/02/2021 è convenuta la Sig.ra [REDACTED] esecutata che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato. Il C.T.U. in presenza del custode, avv. Vanessa Rezza e della sig.ra [REDACTED] ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- DE ANGELIS Anna (Proprietà 1/2)
- PARISSSE Vincenzo (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 07/10/2021 il sottoscritto [REDACTED] ha contratto di matrimonio con annotazioni marginali presso l'ufficio dello stato civile del comune di Esperia, in data [REDACTED] 2021 l'ufficio dello stato civile del comune di Esperia rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (FR) in data [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] nel comune di Esperia (FR) con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].

Annotazioni:

Nessuna

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con la part. 401 sub. 11 di proprietà della ditta [redacted] con la part. 401 sub.27 di proprietà della ditta [redacted] con affaccio su via Campo Di Fiori, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,80 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,80 m	T
Cantina	12,10 mq	18,50 mq	0,35	6,47 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su unico piano terra con annesso al piano sottostante, al piano terra è costituito da:

- soggiorno avente superficie netta di circa 16,30 mq;
- n°2 disimpegni aventi superfici nette di circa (6,20+3,80) mq=10,00 mq;
- camera da letto avente superficie netta di circa 19,60 mq;
- servizio wc avente superficie netta di circa 5,30 mq
- cucina avente superficie netta di circa 10,60 mq, (è stata considerata la superficie netta proveniente dal precedente stato di fatto cioè dalla planimetria e non dall'ampliamento realizzato senza titoli su proprietà altrui della superficie di circa 1,60 mq).

a piano primo sottostrada (S1) è costituito da:

- cantina avente superficie netta di circa 12,10 mq.

N.B.

Dalla cantina si accede tramite porta finestra su cortile non presente in planimetria e ne presente sugli atti di compravendita pertanto tale spazio su cui è posizionata la caldaia a gas e lo scaldabagno elettrico non è oggetto di pignoramento, pertanto non fa parte del compendio messo in vendita, resterà di proprietà della ditta pignorata/o di altra ditta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1990 al 08/03/2007	[redacted] [redacted] per 1/2 - [redacted] nato a Esperia il 28/10/1923	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 401, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 5 Piano T-S1

	[redacted] proprietà per 1/2	Graffato 758 sub1
Dal 08/03/2007 al 26/04/2022	[redacted] [redacted], [redacted] proprietà per 1/2 - PARISSE Vincenzo nato a [redacted] [redacted] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 401, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 5 Rendita € 188,51 Piano T-S1 Graffato 758 sub 1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali ad eccezione di un ampliamento su superficie di altra ditta che deve essere ripristinato lo stato dei luoghi in quanto privo di titoli di provenienza, atto di compravendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	401	19	1	A4	8	5	109 mq	188,51 €	T-S1	758 sub.1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Da confronto dello stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria catastale risalente al 1990 si riscontrano le seguenti difformità:

- spostamento di alcune tramezzature interne, come rappresentato in planimetria allegato 7.3
- realizzazione di camera da letto al posto della cucina;
- spostamento servizio wc,
- realizzazione di angolo cottura al posto del precedente servizio wc,
- ampliamento di una parte del fabbricato della dimensione di circa 1,60 mq su altra proprietà senza titoli (atti di compravendita),
- realizzazione di nuova finestra su angolo cottura;

per tali difformità non è stata presentata la variazione catastale in quanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi sulla parte non di proprietà degli esecutati per una superficie di circa 1,60 mq (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Confrontando quanto rilevato con quanto riportato in visura si riscontrano difformità sulle superfici per circa 15,50 mq, in visura sono indicati 109 mq, mentre nello stato di fatto è stata considerata una superficie convenzionale di circa 93,5, anche se il numero dei vani coincide.

Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto vi è un'ampliamento di circa 1,60 mq privo di titoli abilitativi (nel calcolo della superficie convenzionale non è stata considerata la superficie ampliata senza titolo, corrispondente a parte dell'angolo cottura) che deve essere rimosso, cioè bisogna

ripristinare lo stato dei luoghi.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso il comune di Esperia è risultato che per il fabbricato in oggetto **non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo**, considerato che il fabbricato è sito nel centro storico del comune di Esperia, che la struttura portante è in blocchi di pietra, si presume che il fabbricato sia stato *realizzato intorno agli anni 40*. Pertanto a quel tempo **la sua realizzazione non necessitava di autorizzazioni edilizie**.

Considerato la non presenza degli elaborati grafici non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato. Non è stata rinvenuta nemmeno DIA o SCIA per lavori di ristrutturazione effettuati negli ultimi anni (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

PRECISAZIONI

Corrispondenza catastale

Da confronto dello stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria catastale risalente al 1990 si riscontrano le seguenti difformità:

- spostamento di alcune tramezzature interne, come rappresentato in planimetria allegato 7.3
- realizzazione di camera da letto al posto della cucina;
- spostamento servizio wc,
- realizzazione di angolo cottura al posto del precedente servizio wc,
- ampliamento di una parte del fabbricato della dimensione di circa 1,60 mq su altra proprietà senza titoli (atti di compravendita),
- realizzazione di nuova finestra su angolo cottura;

per tali difformità non è stata presentata la variazione catastale in quanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi sulla parte non di proprietà degli esecutati (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Confrontando quanto rilevato con quanto riportato in visura si riscontrano difformità sulle superfici per circa 15,50 mq, in visura sono indicati 109 mq, mentre nello stato di fatto è stato effettuato il calcolo delle superfici convenzionali ottenendo una superficie convenzionale di circa 93,5, con lo stesso numero dei vani.

Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto vi è un'ampliamento di circa 1,60 mq privo di titoli abilitativi (nel calcolo delle superfici lorde non è stata considerata la superficie ampliata senza titolo, corrispondente a parte dell'angolo cottura) che deve essere rimosso, cioè bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

N.B.

Dalla cantina si accede tramite porta finestra su cortile non presente in planimetria e ne presente sugli atti di compravendita pertanto tale spazio su cui è posizionata la caldaia a gas e lo scaldabagno elettrico non è oggetto di pignoramento, pertanto non fa parte del compendio messo in vendita, resterà di proprietà della ditta esecutata o di altra ditta.

Analizzando l'elaborato planimetrico del fg.42 della part. 758 risalente al 1991 si evince che non vi è corrispondenza con quanto rappresentato in riferimento al sub.1 pignorato, Il sub. 1 nell'elaborato planimetrico del 26/7/91 non è proprio presente, secondo il sottoscritto dovrebbe occupare una parte dell'attuale sub. 5 al piano terra. In riferimento al piano interrato, in cui è collocata la cantina, non è proprio rappresentato il piano interrato (piano primo sottostrada). Pertanto quanto rappresentato dalla planimetria catastale non trova corrispondenza nell'elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato negli anni 40 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, in quanto ristrutturato negli ultimi anni, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con doppio vetro, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via campo Di Fiori, 12, , accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

PARTI COMUNI

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Campo di Fiori n°12 ed accedendo tramite portone in legno posto al piano terra.

Non risultano parti comuni sulla particella 401 sub.19 graffata con la part. 758 sub.1 (porzione di immobile pignorata). Risulta essere stato realizzato un ampliamento nella zona angolo cottura della superficie di circa 1,60 mq su proprietà di altra di ditta. L'ampliamento non è stato legittimato con alcun titolo, pertanto trattasi di ampliamento abusivo e pertanto è da ripristinarsi lo stato dei luoghi.

Da confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale è emerso che al piano interrato è stata trasformata una finestra in portafinestra la quale da accesso su cortile esterno il quale non è rappresentato in planimetria catastale pertanto tale portafinestra dovrà essere riportata finestra senza possibilità di uscita sul cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato intorno agli anni 40, presenta struttura portante in conci di pietra irregolari. Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento pignorato presenta piano con altezza utile interna di 2.70 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio. Le scale interne che pongono in comunicazione l'appartamento con la cantina al piano interrato sono rivestite in marmo.

L'appartamento internamente è stato ristrutturato di recente e presenta un buone rifiniture (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è a disposizione degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1990 al 03/08/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/2 - PARISSE [REDACTED] Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	08/03/2007	42125	12403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/03/2007	7879	4821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	12/03/2007	388/1	1
		Dal 08/03/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/2 - PARISSE [REDACTED] Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di rettifica	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	08/03/2007			42125	12403
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	12/03/2007			7879	4821
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Cassino	12/03/2007			388/1	1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
 Iscritto a Cassino il 26/03/2007
 Reg. gen. 9462 - Reg. part. 2702
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 240.000,00
 Percentuale interessi: 5,79 %
 Rogante: [REDACTED]

Data: 22/03/2007
N° repertorio: 490

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Cassino il 20/11/2020
Reg. gen. 16216 - Reg. part. 11973
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta ricadere in zona "A" centro storico, del PRG vigente del comune di Esperia approvato nel 1996, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro.

In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli;

ricade nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B).

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Esperia è risultato che per il fabbricato in oggetto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, considerato che il fabbricato è sito nel centro storico del comune di Esperia, che la struttura portante è stata realizzata con conci di pietra, si presume che **il fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni 40**. Pertanto a quel tempo la sua realizzazione **non necessitava di autorizzazioni edilizie.**

Da sopralluogo effettuato, l'appartamento risulta ristrutturato di recente ma per tale ristrutturazione non è stata presentata alcun titolo abilitativo presso l'ufficio urbanistica del comune di Esperia e ne tantomeno è stata presentata successiva SCIA a sanatoria, pertanto alcuni lavori risultano essere abusivi e da sanare, mentre altri non sanabili risultano da ripristinare lo stato dei luoghi, (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti e allegato n°7 - planimetria 7.3. di confronto).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Esperia (FR) è emerso che non vi sono certificazioni inerenti all'**immobile** ed è **privo di certificato di agibilità**.

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.

Abusi riscontrati

Considerata la mancanza di titoli abilitativi, si è effettuato il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 30/11/1990.

Diffomità riscontrate:

- spostamento di alcune tramezzature interne, come rappresentato in planimetria allegato 7.3
 - realizzazione di camera da letto al posto della cucina;
 - spostamento servizio wc,
 - realizzazione di angolo cottura al posto del precedente servizio wc,
 - ampliamento di una parte del fabbricato della dimensione di circa 1,60 mq su altra proprietà senza titoli (atti di compravendita),
 - realizzazione di nuova finestra su angolo cottura;
- (vedasi planimetria di confronto, allegato n°7.3).

Sanabilità delle opere

Opere sanabili:

Le opere consistenti in spostamenti di tramezzature interne, spostamento della cucina e del servizio wc possono essere sanate con S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, versando euro mille di oneri al comune di Esperia.

Opere non sanabili:

- ampliamento del fabbricato su proprietà di altra ditta senza titoli di proprietà;
- realizzazione di finestra presente nell'angolo cottura su proprietà di altra ditta così come evidenziato nella planimetria di confronto allegato 7.3; per tali opere bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

Quantificazione costi da sostenere

- Stima spese tecniche per presentazione SCIA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 per le opere interne e per le opere di ripristino dello stato dei luoghi (presentare unica S.C.I.A.)..... € 1.200,00
- Stima oneri da versare al comune per SCIA a sanatoria € 1.200,00
- Stima costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (chiusura finestra e spostamento della tramezzatura interna previa demolizione e ricostruzione) comprensive di costi di smaltimento rifiuti edili e trasporto a discarica,€ 3.500,00
- stima costi da sostenere per presentazione variazione catastale..... € 400,00
- TOTALE..... € 6.300,00**

Si stima un costo comprensivo delle spese per la presentazione della S.C.I.A. a sanatoria dell'abitazione comprensive di spese tecniche e quanto necessario per il ripristino dello stato dei luoghi (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una **somma a detrazione del valore finale** di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi. □

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti

Si ritiene di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 1.500,00** (Euro millecinquecento/00) per il rilascio delle certificazioni. □

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La porzione di immobile oggetto di pignoramento, situato al piano terra e sottostrada ricade in "zona centro storico del PRG vigente del comune di Esperia (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è a conoscenza ne di oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1**

L'immobile pignorato è sito nel centro storico del comune di Esperia, identificato al n.c.e.u. al fg. 42 part. 401 sub.19, graffato con la part. 758 sub.1, costituito da 5 vani per una superficie catastale di circa 109 mq, ed è disposto su piano terra e piano interrato. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, servizio wc e camera da letto; al piano uno sottostrada è presente un locale cantina, al quale si accede tramite scala in c.a. dal vano cucina. La superficie convenzionale commerciale totale è di circa 93,50 mq, costituita dal piano terra e piano primo sottostrada.

L'appartamento pignorato costituito da due piani, seminterrato e piano terra, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino-Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 401, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 758 sub.1

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

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero ed a disposizione degli esecutati;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili civili abitazioni, similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per l'appartamento in zona residenziale, località centro storico considerato che si presenta ristrutturato, con mancanza di agibilità, da un min. di €/mq. 450,00 ad un max. di €/mq. 800,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2021), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Esperia, per immobili residenziali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 530,00 ad un max. di €/mq. 710,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un **valore di mercato pari ad €/mq. 700,00**, (per l'immobile appartamento) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (appartamento realizzato dopo il dopoguerra, della posizione (in zona centro storico del PRG del comune di Esperia), in stato conservativo buono, con mancanza di certificato di agibilità, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1	93,47 mq	700,00 €/mq	€ 65.429,00	100,00%	€ 65.429,00
				Valore di stima:	€ 65.429,00

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (appartamento) mq. 93,47

Mq. 93,47 x €. 700,00/mq. x 100% = -----€ 65.429,00

Decurtazione per presentazione SCIA + oneri +ripristino stato dei luoghi..... € - 7.500,00

Decurtazione per certificazioni mancanti----- € - 1.500,00

TOTALE -----€ 56.429,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 56.429,00
 (cinquantaseimilaquattrocentoventinove/00) arrotondabile ad **€ 56.400,00**
 (cinquantaseimilaquattrocento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

Valore finale di stima: € 56.400,00

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.

Pico, li 07/05/2022



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetria stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti - doc. urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1**

L'immobile pignorato è sito nel centro storico del comune di Esperia, identificato al n.c.e.u. al fg. 42 part. 401 sub.19, graffato con la part. 758 sub.1, costituito da 5 vani per una superficie catastale di circa 109 mq, ed è disposto su piano terra e piano interrato. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, servizio wc e camera da letto; al piano uno sottostrada è presente un locale cantina, al quale si accede tramite scala in c.a. dal vano cucina.

La superficie convenzionale commerciale totale è di circa 93,50 mq, costituita dal piano terra e piano primo sottostrada.

L'appartamento pignorato costituito da due piani, seminterrato e piano terra, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 401, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 758 sub.1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta ricadere in zona "A" centro storico, del PRG vigente del comune di Esperia approvato nel 1996, nucleo antico in cui è permesso la conservazione ed il restauro. In riferimento al PTPR sono emersi i seguenti vincoli; ricadere nella fascia di rispetto del vincolo Paesaggistico art. 43 del PTPR, rappresentato sia nel PRG così come riportato nelle tavole A e B del PTPR (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B).

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Esperia (FR) - via Campo Di Fiori, n°12, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 401, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 758 sub.1	Superficie	93,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato negli anni 40 si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti, in quanto ristrutturato negli ultimi anni, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in legno con doppio vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via campo Di Fiori, 12, , accedendo al fabbricato tramite portone in legno, come visibile da allegato n°3 - fotografico).		
Descrizione:	L'immobile pignorato è sito nel centro storico del comune di Esperia, identificato al n.c.e.u. al fg. 42 part. 401 sub.19, graffato con la part. 758 sub.1, costituito da 5 vani per una superficie catastale di circa 109 mq, ed è disposto su piano terra e piano interrato. Al piano terra è costituito da soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, servizio wc e camera da letto; al piano uno sottostrada è presente un locale cantina, al quale si accede tramite scala in c.a. dal vano cucina. La superficie commerciale totale è di circa 93,50 mq, costituita dal piano terra e piano primo sottostrada. L'appartamento pignorato costituito da due piani, seminterrato e piano terra, si presenta rifinito in tutte le sue parti in quanto di recente ristrutturazione, come visibile da allegato n°3 - fotografico. Situato nel centro storico di Esperia è facilmente raggiungibile dalla superstrada Cassino Formia dalla quale dista circa 5,50 km, facilmente raggiungibile è anche il mare dal quale dista circa 23,00 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Cassino il 26/03/2007
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 2702
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 5,79 %
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/03/2007
N° repertorio: 490

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Cassino il 20/11/2020
Reg. gen. 16216 - Reg. part. 11973
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]