

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Delle Donne Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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  |
| Precisazioni.....                            | 5  |
| Patti .....                                  | 6  |
| Stato conservativo.....                      | 6  |
| Parti Comuni.....                            | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 6  |
| Stato di occupazione .....                   | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 7  |
| Normativa urbanistica.....                   | 8  |
| Regolarità edilizia.....                     | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 9  |
| Stima / Formazione lotti .....               | 9  |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 10 |

## INCARICO

---

---

All'udienza del 24/05/2017, il sottoscritto Ing. Delle Donne Luigi, con studio in Via Sessa-Mignano, 3 - 81044 - Galluccio (CE), email l.delledonne@tin.it, PEC luigi.delledonne@ordingce.it, Tel. 0823 926016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2018 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 Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord n°60

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due piani. Fanno parte della consistenza immobiliare una piccola corte antistante la scala di accesso al piano primo e il terrazzo di copertura. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è posto lungo la SS Casilina nelle vicinanze del Municipio del comune di Piedimonte San Germano che ha avuto un notevole sviluppo demografico in seguito all'insediamento dell' ex FIAT oggi FCA, ed è a poca distanza dalla città di Cassino. L'area è ricompresa in zona B del Vigente PRG ed è servita da infrastrutture quali scuole, centri commerciali, luoghi di culto, oltre alla vicinanza con stazioni FS e Autostrada

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord n°60

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Agl'atti è presente il "Certificato Notarile" Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto il 09/05/2018 dal Notaio AVV. Daria Zappone in Roma, depositata in data 15/05/2017.

## 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

Alla data attuale i coniugi sono separati

## CONFINI

Il Bene Confina Con SS Casilina, Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro rispettivi aventi causa, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 49,30 mq         | 67,00 mq         | 1,00         | 67,00 mq                 | 3,10 m   | 1     |
| Balcone scoperto                             | 1,80 mq          | 1,80 mq          | 0,25         | 0,45 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Cortile                                      | 3,70 mq          | 3,70 mq          | 0,18         | 0,67 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>68,12 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>68,12 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella determinazione della consistenza non si è tenuto conto delle superfici realizzate senza titolo edilizio e da demolire (scala Interna, Deposito e portico sul terrazzo di copertura)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/07/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 201, Sub. 2<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 2,5<br>Rendita € 111,04<br>Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 19/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 201, Sub. 2<br>Categoria A5<br>Cl.4, Cons. 2,5<br>Rendita € 111,04            |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Piano 1   |
| Dal 19/07/2002 al 13/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 201, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.8, Cons. 3,5<br>Rendita € 180,76<br>Piano T-1 |
| Dal 13/05/2004 al 03/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 201, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.8, Cons. 3,5<br>Rendita € 180,76<br>Piano T-1 |
| Dal 03/05/2005 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 201, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.8, Cons. 3,5<br>Rendita € 180,76<br>Piano T-1 |

I Titolari Corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 201   | 2    |                     | A4        | 8      | 3,5         | 67                   | 180,76  | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei Luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto è stata realizzata una scala interna in muratura di accesso al terrazzo sul quale è presente un locale deposito e un porticato, tutto realizzato senza titoli edilizi e non sanabile pertanto da demolire. a demolizione avvenuta si avrà corrispondenza con la planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

E stata esaminata la documentazione in atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma e come davisure ipotecarie effettuate dal sottoscritto risulta esservi congruenza al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento

## PATTI

---

Dalla documentazione in atti e dal titolo di provenienza non si rilevano particolari questioni ai fini del trasferimento ad eccezione di quanto riportato relativamente alla regolarità urbanistica

## STATO CONSERVATIVO

---

Il Fabbricato, di cui il compendio è porzione, è un edificio in muratura costituito da un piano terra destinato ad attività commerciale e un piano primo in cui è ubicato l'appartamento di che trattasi, raggiungibile mediante una scala protetta che, dalla piccola corte antistante il cancello di accesso al piano terra permette di raggiungere l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, composta da due camere da letto un soggiorno con angolo cottura e un bagno. Al momento del sopralluogo si presenta con finiture e impianti in buono stato di conservazione..

## PARTI COMUNI

---

Il bene non rientra in un contesto condominiale pertanto mancano parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono rilevate servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'Immobile si presenta in buono stato di conservazione con finitura e impianti di buona fattura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura ed è stato oggetto di Riattazione in seguito al sisma del 7-11 maggio 1984 e di manutenzione ordinaria nel 2004. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ed in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è sotto traccia e in buone condizioni ma non sono state prodotte le relative certificazioni, inoltre manca l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore bianco, mentre quelli interni in legno. La scala è rivestita in marmo come le soglie di porte e finestre. La copertura è a terrazzo accessibile mediante botola una volta eliminati la scala interna di accesso al terrazzo, il deposito e il portico realizzati sulla stessa senza titoli edilizi e non sanabili pertanto da rimuovere con una spesa presunta di circa €8.000,00. L'altezza interna è pari a circa 3.10ml

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data dei sopralluoghi (16/03/2018 e 30/03/2018) l'appartamento era occupato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* separata con sentenza omologata con decreto CRON. n°6496 del 20/06/2012 che assegnava l'immobile alla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/07/1989 al 31/10/2007 | **** Omissis **** | <b>Donazione</b>             |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giacinto Iadecola     | 22/07/1989        | 8539                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Frosinone                    | 29/07/1989        | 8542                 |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |                   |                      |                    |
|                              |                   | Dal 31/10/2007 al 07/04/2017 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |                    |
| <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Notaio Andrea Sacchetti      | 31/10/2007        |                              |                   | 60577                | 11730              |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                              |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Frosinone                    | 10/11/2007        |                              |                   | 30435                | 18169              |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                              |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |                   |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di Provenienza verrà Inserito come allegato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Frosinone il 10/11/2007  
Reg. gen. 7944 - Reg. part. 30436  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Andrea Sacchetti  
Data: 31/10/2007  
N° repertorio: 60578  
N° raccolta: 11731

### **Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Frosinone il 10/11/2007  
Reg. gen. 30435 - Reg. part. 18169  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto di provenienza
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 07/04/2017  
Reg. gen. 5562 - Reg. part. 4387  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal certificato di destinazione urbanistico, rilasciato dal Responsabile del settore "Servizio Urbanistica- LL.PP. - Manutenzione" del Comune di Piedimonte San Germano, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, risulta, secondo il vigente PRG, essere Zona B - Completamento.

Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio l'area rientra nella zona "Protezione aree di interesse Archeologico;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

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

Da un esame della documentazione visionata e fornita dal servizio tecnico del Comune di Piedimonte San Germano, nella persona del Geom. Loredana Mastronicola, a seguito di richiesta formale, si evince che il fabbricato è stato riattato in seguito ai danni del Sisma del 7 e 11 Maggio 1984 Ord.632 Prot. Civile, con progetto approvato con delibera di G.C. del 25/10/1986 rep. 499. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di Manutenzione straordinaria eseguita con CIL prot. 967 del 06/02/2004.

Dall'analisi dei grafici allegati alla suddetta CIL e da quanto rilevato si evince che successivamente sono state realizzate opere non autorizzate, consistenti in una scala interna di collegamento dell'appartamento con il terrazzo di copertura sul quale è stato realizzato un locale di servizio (deposito) e un portico, le suddette opere vanno demolite con una spesa presunta pari a circa 8.000,00€. Non è stata prodotta alcuna certificazione relativamente agli impianti ma nel certificato di agibilità è riportato, come da dichiarazione di parte, che il fabbricato è dotato di impianto elettrico e Termo-Idraulico per cui sono state rilasciate le relative certificazioni rese ai sensi della Legge 46/90.

Esiste il certificato di Agibilità rilasciato in data 19/05/2004 Prot.4101

L'APE è stato redatto dal Sottoscritto previa autorizzazione.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Casilina Nord n°60  
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due piani. Fanno parte della consistenza immobiliare una piccola corte antistante la scala di accesso al piano primo e il terrazzo di copertura. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è posto lungo la SS Casilina nelle vicinanze del Municipio del comune di Piedimonte San Germano che ha avuto un notevole sviluppo demografico in seguito all'insediamento dell' ex FIAT oggi FCA, ed è a poca distanza

dalla città di Cassino. L'area è ricompresa in zona B del Vigente PRG ed è servita da infrastrutture quali scuole, centri commerciali, luoghi di culto, oltre alla vicinanza con stazioni FS e Autostrada

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 201, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Lo scopo della presente valutazione è quello di ricercare il prezzo al quale l'immobile oggetto potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, caratteristiche costruttive, ecc. Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste del settore e nei siti specializzati e collegati ad agenzie immobiliari, oltre che alla visita delle sedi presenti nel Comune di Piedimonte San Germano. I dati raccolti sono stati confrontati tra loro al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona pari circa 1.000,00 €/mq, valore supportato dalle quotazioni rilevate da Immobiliare.it che indica valori compresi tra 900,00€/mq e 1.200,00€/mq e dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) che per il 2° semestre 2017 riporta per la zona semicentrale V. Casilina, Microzona catastale n°1 Abitazioni Civili valori che oscillano tra i 900,00€/mq e 1.300,00€/mq. Considerando l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in cui globalmente si trova l'immobile, si ritiene di stabilire quale valore più probabile 1.100,00€/mq pertanto complessivamente  $1.000,00€ \times 68,12 = 68.120,00€$ .

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi relativi alla demolizione delle opere realizzate senza autorizzazione Urbanistica/amministrativa, pari a circa 5.000,00€ pertanto il valore corretto risulterà essere in cifra tonda pari a  $68.120,00€ - 8.000,00€ = 60.000,00€$

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Piedimonte San<br>Germano (FR) - Via<br>Casilina Nord n°60 | 68,12 mq                 | 880,79 €/mq     | € 60.000,00        | 100,00           | € 60.000,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 60.000,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare se non la necessità di demolire quanto realizzato in assenza di autorizzazioni con un costo stimato pari a circa 8.000,00€

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

Galluccio, li 18/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Delle Donne Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Altri allegati - Schema Planimetrico con opere da demolire
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia di Stima Privacy
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali