
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 26/10/2015, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Via Campo di Porro, 19 - 03043 - Cassino (FR), email archpisani@libero.it, PEC federico.pisani@archiworldpec.it, Tel. 338 30 31 362, Fax 0776 300 125, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Parolari Isabella presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Paone Remigio Snc

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione (in catasto F.13 mapp.1771 sub3) distribuito su tre livelli - (Piano Terra, 1° e 2°) collegati da una scala interna, facente parte di villino plurifamiliare (con tipologia a schiera) ubicato in zona residenziale panoramica, immediatamente adiacente il centro abitato.

L'appartamento è composto da un piano terra (ingresso - cucina soggiorno) con corte esclusiva adibita a giardino, con accesso diretto dalla strada pubblica, un piano primo (soggiorno, bagno, disimpegno e camera) ed un piano secondo (3 camere da letto e da due bagni). L'appartamento è dotato di ampi balconi con affaccio su tre lati.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/02/2016.

L'appartamento presenta delle lievi difformità al piano terra, come specificato nella apposita sezione "regolarità edilizia", comunque non sanabili. Per l'eliminazione di dette difformità (rimozione vetrata portico - ripristino del garage al posto della cucina) è prevista una spesa, sinteticamente stimata, di €.10.000 circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Paone Remigio Snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Dall'atto notar Michele Ronza, Notaio in Marcianise, del 13.11.2012 (Costituzione di Ipoteca volontaria) la proprietaria dell'immobile interessato dalla presente procedura, Sig. **** Omissis ****, risulta essere coniugata in regime di Separazione dei Beni.

CONFINI

L'immobile confina con a nord-nord est con la strada comunale di lottizzazione, a sud con stradello privato, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,26 mq	68,28 mq	0,50	34,14 mq	2,25 m	terra
Abitazione	55,04 mq	68,37 mq	1,00	68,37 mq	2,80 m	primo
Abitazione	63,40 mq	87,67 mq	1,00	87,67 mq	2,80 m	secondo
Balcone scoperto	27,57 mq	27,57 mq	0,25	6,89 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	32,33 mq	32,33 mq	0,25	8,08 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				205,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione distribuito su tre livelli (Piano Terra, 1° e 2°) collegati da una scala interna; è ubicato in zona urbanizzata residenziale panoramica, adiacente il centro abitato. L'immobile è attualmente abitato e servito da tutte le utenze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1999 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1711 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.07.51 Reddito agrario € 10.514,00
Dal 03/03/2004 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 13, Part. 1771, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 174 Rendita € 1.717,22

		Piano T-2
Dal 31/03/2004 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 13, Part. 1771, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 174 Rendita € 1.717,22 Piano T - 2

Il Terreno sul quale è stata edificata la costruzione del villino trifamiliare (Sup. mq.751 - ex mapp. 1711 del F.13) all'interno del quale è ubicato l'appartamento in questione, è pervenuto alla Soc. **** Omissis **** Srl P.Iva/C.F. **** Omissis **** - con sede in Casalnuovo di Napoli (Leg.rappr.Sig. **** Omissis **** nato a Casalnuovo di Napoli il **** Omissis ****) mediante atto **** Omissis **** con sede in Terracina del 04.10.1999 - Rep.**** Omissis ****.

Dopo la realizzazione del fabbricato, assentito con C.E. n.02/2000, l'appartamento è stato venduto dalla Soc. **** Omissis **** alla Sig.ra **** Omissis **** nata a Napoli il **** Omissis **** mediante atto del 03.03.2004 Notaio **** Omissis **** di Caserta Rep.n.**** Omissis **** registrato a Caserta il **** Omissis **** al n.**** Omissis ****.

L'appartamento è successivamente pervenuto alla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (CE) il **** Omissis **** mediante atto del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** di Caserta Rep.n.**** Omissis **** registrato a Caserta il 01.04.2004 al n.**** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
For	13	1771	3	1	A7	7	7	174	1717,22	T-2	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente e la reale situazione dei luoghi desunta all'atto del sopralluogo effettuato, non sussiste una perfetta corrispondenza.

Le difformità riscontrate consistono nella chiusura mediante vetrate di un vano porticato al piano terra, adibito a soggiorno con camino e nella modifica del vano cantina in cucina rustica. Non sono state effettuate variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale in quanto le difformità sopra indicate, anche dal punto di vista urbanistico rispetto al titolo edilizio rilasciato, non sono sanabili; viene pertanto proposto il ripristino della situazione come assentita dal Comune, come specificato nella apposita sezione "regolarità edilizia".

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

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

Dai dati acquisiti l'esecutato risiede in **** Omissis **** (CE) in Via **** Omissis **** e risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia della Sig.ra **** Omissis **** . Non risulta alcun contratto di locazione in essere, con la proprietaria, secondo quanto potuto accertare.

CONDIZIONI

L'immobile è in ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione come si evince dalle foto allegate.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, trattandosi di porzione di villino a schiera trifamiliare, ma non presenta apparentemente, parti comuni con le altre unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento di pregevole fattura su tre livelli (P.terra - primo - secondo) in ottimo stato di conservazione, posto all'interno di un villino trifamiliare con struttura in c.a. di edificazione risalente all'anno 2000 secondo i dati acquisiti.

L'immobile gode di ottima esposizione su tutti i lati, anche per la sua collocazione in zona panoramica residenziale. L'appartamento è servito da una scala interna in c.a. rivestita in legno; gli ambienti ai vari piani presentano altezza utile variabile da mt. 2.30 circa (il P.Terra) a mt. 2.80 circa (i restanti piani), con presenza di solai realizzati in latero cemento.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate, le pavimentazioni in cotto/ceramica/parquet, gli infissi in legno.

Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico, di condizionamento, ecc. realizzati sottotraccia.

Il fabbricato risulta coperto a tetto a falde ed è dotato di area scoperta completamente recintata, adibita a giardino. L'area permette anche il parcheggio di talune autovetture.

Le condizioni di manutenzione generale sono ottime, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia. La stessa ha dichiarato di aver sempre vissuto all'interno dell'appartamento, già dal termine della sua costruzione e di non aver alcun contratto di locazione/comodato, con l'attuale proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2004 al 31/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI CAPRIO VINCENZO Notaio in Caserta		163310	24963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/04/2004	9268	6056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/03/2004 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Di Caprio Vincenzo Notaio in Caserta				163312	24938
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	05/04/2004			9269	6057
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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.

Il Terreno sul quale è stata edificata la costruzione del villino trifamiliare (Sup. mq.751 - ex mapp. 1711 del F.13) all'interno del quale è ubicato l'appartamento in questione, è pervenuto alla Soc. **** Omissis **** Srl P.Iva/C.F. **** Omissis **** - con sede in **** Omissis **** (Leg.rappr.Sig. **** Omissis

**** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****) mediante atto Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** del 04.10.1999 - **** Omissis ****.

Dopo la realizzazione del fabbricato, assentito con C.E. n.02/2000, l'appartamento è stato venduto alla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** mediante atto del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** di Caserta Rep.n.**** Omissis **** registrato a Caserta il 01.04.2004 al n.**** Omissis ****.

L'appartamento è successivamente pervenuto alla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (CE) il **** Omissis **** mediante atto del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** di Caserta **** Omissis **** registrato a Caserta il **** Omissis **** al n.**** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio di Latina aggiornate al 07/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Atto Amministrativo** derivante da Equitalia Spa
Iscritto a Napoli il 28/07/2008
Reg. gen. 21184 - Reg. part. 3912
Quota: 64.781,20
Importo: € 64.781,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 32.390,60
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Caserta il 13/12/2012
Reg. gen. 26748 - Reg. part. 2903
Quota: 250.000,00
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Ronza Michele

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Caserta il 21/12/2007
Reg. gen. 187606 - Reg. part. 31622
Quota: 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda Giudiziale Nullità di atti**
Trascritto a Latina il 16/09/2009
Reg. gen. 24252 - Reg. part. 15173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto Giudiziario - Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 16/01/2015
Reg. gen. 855 - Reg. part. 702
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli - vedi box note

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia .

Il Comune non ha rilasciato, sebbene richiesta, l'attestazione urbanistica del terreno su cui ricade l'immobile: ma ha fornito comunque allo scrivente ogni indicazione utile alla sua esatta individuazione. Secondo le indicazioni fornite dall'Arch. **** Omissis **** (Resp. Edilizia Privata del Comune di Formia) il Comune di Formia è dotato di Vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n.15/1980. Il terreno su cui ricade l'immobile, è compreso in Zona B4, disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. all'interno del Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) della Zona B4 di San Remigio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.113/97 del 30.09.1997.

Le disposizioni del predetto PPE affidano all'area una vocazione edificatoria a destinazione prevalentemente residenziale. Gli indici ed i parametri per l'edificazione (Volumi, altezza, distanze, ecc.) sono riportati nell'allegata Relazione Tecnica - Tav. A.

L'area su cui insiste l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/1939 per effetto dei D.M. del 17.05.1956 e del 22.05.1985.

Non sono invece presenti gravami dovuti ad usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Secondo le informazioni acquisite presso il Comune, l'edificazione dell'immobile è avvertita a partire dall'anno 2000, specificatamente il 20.01.2000 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 02/2000 a favore della Soc. **** Omissis ****.

La documentazione reperita presso gli archivi comunali inerente l'immobile in argomento, è costituita dalla predetta Concessione n.02/2000 riguardante la realizzazione di n.7 villini all'interno del P.P.E. denominato San Remigio, tra cui è compreso il fabbricato "B" ove è ubicato l'appartamento pignorato.

Non è stata fornita dal Comune alcuna certificazione sulla agibilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato e presso l'ufficio del territorio, è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'appartamento in argomento, ai predetti atti amministrativi. Le uniche difformità riscontrate rispetto al progetto approvato riguardano il piano terra e consistono in :

1 - chiusura del porticato ivi previsto, (della sup. di mq.30 circa) eseguita mediante la installazione di infissi in legno con ampie vetrate, con trasformazione dello stesso in soggiorno con camino, ;

2 - mutamento della destinazione del garage, all'interno del quale è stata ricavata una cucina rustica in muratura.

Ulteriori lievi differenze riguardano la conformazione dei balconi, che mantengono però sostanzialmente la stessa superficie/dimensione assentita nel progetto, tale da non determinare alcuna variazione di rilievo.

La Sig.ra Fatatis Paola, presente all'atto del sopralluogo, ha dichiarato di non aver eseguito alcuna delle descritte opere abusive sull'appartamento, specificando che la casa è stata realizzata ed ultimata dalla società costruttrice secondo la sua attuale conformazione.

Le predette difformità comportano incremento di volume, non sanabile, né mediante applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 non essendo sussistente la c.d. duplice conformità, né ricorrendo alle disposizioni di cui all'art.40 comma 6 della L.47/85 (essendo le ragioni del credito successive alla data di riapertura dei termini del condono). V'è altresì evidenziato, a riguardo, che l'altezza interna del piano terra (H. utile mt.2.20 circa) con consente comunque la sua trasformazione ad uso abitativo per carenza dell'altezza minima ai fini abitabili (min. mt.2,40 per loc. accessori - stabilita dal D.M. del 1975)

Ne consegue che non occorrerà specificare il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, ma bensì individuare gli oneri economici per l'eliminazione degli abusi, (rimozione vetrate portico - ripristino del garage al posto della cucina) che vengono sinteticamente stimati in €.10.000 circa onnicomprensivi .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati rilevati vincoli ed 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 Formia (LT) - Via Paone Remigio Snc
L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione (in catasto F.13 mapp.1771 sub3) distribuito su tre livelli - (Piano Terra, 1° e 2°) collegati da una scala interna, facente

parte di villino plurifamiliare (con tipologia a schiera) ubicato in zona residenziale panoramica, immediatamente adiacente il centro abitato.

L'appartamento è composto da un piano terra (ingresso - cucina soggiorno) con corte esclusiva adibita a giardino, con accesso diretto dalla strada pubblica, un piano primo (soggiorno, bagno, disimpegno e camera) ed un piano secondo (3 camere da letto e da due bagni). L'appartamento è dotato di ampi balconi con affaccio su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1771, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 553.905,00

Il vero ed unico valore commerciale del bene pignorato è stato stabilito sulla base delle seguenti variabili, costituite da fattori o condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, che influiscono positivamente o negativamente sul valore dei beni stessi, quali l'ubicazione rispetto a strade e servizi pubblici, le dimensioni e la forma del lotto, lo stato di conservazione e manutenzione, le potenzialità edificatorie dell'area, l'esposizione e giacitura dell'area, la facilità di accesso, l'esistenza e l'efficienza delle reti dei servizi, ecc. Tra i diversi criteri di stima, è stato applicato il criterio di stima basato sul probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, secondo il valore che si realizzerebbe in una libera e normale contrattazione di compravendita. Considerata la natura e consistenza del bene pignorato, questo è costituito da un unico lotto, la cui vendita non è soggetta ad IVA.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo : Tra 2.500,00 €/mq. e 2.900,00 €/mq..

Come specificato nella apposita sezione "regolarità edilizia" sono state riscontrate delle difformità al piano terra dell'appartamento, non sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Sono stati pertanto individuati gli oneri economici per l'eliminazione degli abusi, (rimozione vetrate portico - ripristino del garage al posto della cucina) sinteticamente stimati in €.10.000,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente detratti dal valore del bene sopra determinato.

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito dell'intervento di eliminazione degli anzidetti abusi.

Pertanto il valore finale è pari a € 553.905,00 - € 10.000,00 = 543.905,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Via Paone Remigio Snc	205,15 mq	2.700,00 €/mq	€ 553.905,00 A detrarre €-10.000	100,00	€ 543.905,00
Totale lotto:					€ 543.905,00

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

Cassino, li 08/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pisani Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati