
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Architetto Gilberto Venditti, nell'Esecuzione Immobiliare
154/2017 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
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 18.10.2017, il sottoscritto Arch. Gilberto Venditti, con Studio, sede operativa, in Via Fontechiari, 2 - 03036 - Isola del Liri (FR), e-mail: gilberto.venditti@libero.it, gilberto.venditti@archiworldpec.it, mob: 3356104007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29.01.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato con appartamento ubicato in Cassino (FR) - Via San Anna n°2.

DESCRIZIONE

Trattasi porzione di fabbricato abitativo composta da un piano terra, piano secondo e piano terzo (soffitta) appartenente ad un "Villino" di 3 piani suddiviso in due unità immobiliari con corte e recintato e cancello di accesso carrabile comune. Fa parte della consistenza immobiliare una corte esclusiva retrostante il fabbricato di circa 358 mq adibita a giardino. La porzione di fabbricato è costituita da 9 vani con altezza media di circa 2.85 m. Allo stato attuale, per accedere al piano terra, garage ed al vano scala del sub 9, che porta al piano secondo, al terrazzo e al piano terzo, si deve attraversare la corte del sub 9. Al piano terzo, costituito da un vano sottotetto risultante non abitabile e con altezza media di m 1,65, si accede tramite scala a chiocciola posta esternamente sul terrazzo del secondo piano. La copertura del piano secondo è del tipo a falde con solaio in laterocemento, travetti prefabbricati e manto di tegole. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è posto al centro di Cassino via San Anna nelle vicinanze del Casa circondariale "San Domenico" e vicino al Municipio del comune di Cassino. L'area è ricompresa in zona BR del Vigente PRG ed è servita da infrastrutture quali scuole, centri commerciali, luoghi di culto, oltre alla vicinanza con stazioni FS, superstrada per Cassino - Formia e Cassino Sora Avezzano oltre al casello Autostradale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato abitativo ubicato in Cassino (FR) - Via San Anna n°2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Agli atti è presente il "Certificato Notarile" Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto all'attualità del 19.07.2017, il 20.07.2017 dal Notaio AVV. Roberto Labate con studio in Sora (FR), depositata in data 11/09/2017 dall'Avv. Alessandro d'Ambrosio.

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)

CONFINI

Il Bene Confina con fossato, vicolo Sant'Anna, ** Omissis **** e **** Omissis **** , salvo altri.**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione vani principali e accessori diretti. (bagni rip. Corridoi ecc.)	121 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	2,85 m	T - 2
Accessori indiretti: Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	89,00 mq	89,00 mq	0,33	29,37 mq	2,85 m	T -3
Balcone terrazzi portici	97,00 mq	97,00 mq	0,25	24,25 mq	0,00 m	2
Cortile	358 mq	358 mq	0,18	64,44 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				271,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,06 mq		

Il bene allo stato attuale, secondo le norme urbanistiche, non è divisibile.

Nella determinazione della consistenza si è tenuto conto delle superfici realizzate in difformità alla licenza edilizia come da richiesta di condono edilizio presso il comune di Cassino e si allega copia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1990 al 29/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 461 sub 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita L 330.00,00 Piano T
Dal 11/01/1990 al 29/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 461 sub 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Rendita L 1.110.000 Piano 2-3
Dal 29/07/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 461 sub 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 141mq Rendita € 397,67 Piano T-2-3

Dal 09/11/2015 al 28/11/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 461 sub 7 Categoria A2 Cl. 5, Cons. 7 Superficie catastale 141mq Rendita € 397,67 Piano T-2-3
Dal 29/11/2018 al 06/12/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 254 Categoria A2 Cl. 5, Cons. 9 Superficie catastale 218 mq Rendita € 511,29 Piano T-2-3

Titolari Corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI – aggiornati allo stato attuale con la variazione catastale -

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono conformi a quelli riportati nel pignoramento e a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Lo stato dei Luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto non è stata realizzata la scala esterna per accedere all'unità dal terrazzo. Non risulta riportato a piano terra il cambiamento di destinazione di: ingresso, due vani e bagno ad uso abitativo; Al piano secondo non risulta riportato un balcone e portafinestra, mentre risulta riportato il vano finestra, tutto realizzato senza titoli edilizi (cambiamento di destinazione d'uso) ed è sanabile. Per tali difformità tra lo stato attuale e le planimetrie depositate si è proceduto a fare la variazione catastale per corrispondenza all'attualità. (vedasi docfa per variazione catastali)

Dati catastali

Aggiornamento con variazione catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	461	7		A2	2	9	67	511,29	T-2-3	

PRECISAZIONI

È stata esaminata la documentazione in atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma e come da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto risulta esservi congruenza al momento del pignoramento, tra esecutati 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 si presenta in stato di conservazione mediocre (mancante di manutenzione sulle parti esterne dell'edificio, e sui terrazzi) con finitura interna buona. Il Fabbricato ad uso abitativo, di cui il compendio è porzione, è un edificio con struttura in c.a e tamponatura in laterizio, costituito da un piano terra, un piano secondo e terzo (sottotetto) in cui è ubicato l'appartamento di che trattasi, raggiungibile mediante una scala protetta che, dalla corte antistante il cancello di accesso al piano terra permette di raggiungere l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, composta: al piano terra da ingresso, due camere da letto e un bagno lavatoio e garage oltre la corte esclusiva; al piano secondo ingresso ripostiglio tre camere da letto due bagni; al piano terzo un vano ad uso rimessa sottotetto. Al momento del sopralluogo si presenta con finiture interne in buono stato di conservazione, mentre le facciate esterne i balconi e il terrazzo sono in stato mediocre da mantenere. (vedasi foto)

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù reale di passaggio sulla corte del sub 9 e vano scala del sub 9 per accedere al piano terra al piano secondo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in c.a con tamponatura in laterizio. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne 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, lo stesso dicasi per l'impianto idraulico e di riscaldamento, inoltre allo stato attuale l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è tutt'uno con l'altra unità immobiliare. Nel redigere l'APE si è "simulato" l'impianto di riscaldamento in quanto comune e sicuramente sarà diviso per l'utilizzo autonomo dell'unità eseguita. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, mentre le porte interne in legno verniciato bianco. La copertura dell'intero fabbricato è del tipo a "falde" costituito da solaio il latero cemento e parzialmente coperto a terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi (12/02/2018 e 14/05/2018) l'appartamento era occupato dai * Omissis *** ** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16.01.1990 al 18/11/2018	**** Omissis ****				
		Notaio Donatella Quartuccio	11/01/1990	9055	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/01/1990	784	707
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

· **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 19/07/2017
Reg. gen. 11589 - Reg. part. 8980
Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

· **Domanda giudiziale**

trascrizione R. P. 8637 R.G. 11876 del 11.06.2013
domanda giudiziale del 28.11.1992 Rep. 908

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

REVOCA atti soggetti a trascrizione
avente in oggetto in cassino:
Vicolo S. Anna unità immobiliare fol 84 nn 461/4-6

· **Domanda giudiziale**

Trascrizione R.P. 886 R.G. 1059 del 21.01.1993
domanda giudiziale del Tribunale di Cassino del
28.11.1992 Rep. 0

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

REVOCA atti soggetti a trascrizione
avente in oggetto in Cassino:
unità immobiliare foglio 84 nn 461/4-6

· **Rettifica**

trascrizione R.P. 705 R.G. 782 del 16.01.1990 atto Notaio
Donatella Quartuccio del 11.01.1990 Rep. 9055
rettifica inerente la trascrizione 25861
del 1971 trascritta presso la
Conservatoria dei RR.II. di Santa
Maria Capua Vetere per errata

indicazione dei subalterni

Attribuzione in divisione QUOTA ** Omissis ******

(in separazione di beni)

diritti di Piena Proprietà sull'appartamento in
Cassino distinto al NCEU fol 84 n 461/6.

Divisione

-Trascrizione R.P. 706 R.G. 783 del 16.01.1990 atto Notaio Donatella Quartuccio
del 11.01.1990 Rep . 9055

attribuzione in divisione QUOTA F/** Omissis ******

(in separazione di beni)

diritti di Piena Proprietà sull'appartamento in
Cassino distinto al NCEU fol 84 n 461/4.

Compravendita

trascrizione R.P. 707 del 16.01.1990 atto Notaio
Donatella Quartuccio del 11.01.1990 Rep. 9055

F/** Omissis ******

****** Omissis ******

(in separazione di beni)

****** Omissis ******

****** Omissis **** (in separazione di beni)**

compravendita in Cassino dei diritti di Piena
Proprietà su:
appartamento distinto al NCEU fol 84 n 461/4;
appartamento distinto al NCEU fol 84 n 461/6.

Annotazioni

ANN 1519 del 13.09.2016 ordinanza della Corte Suprema di Cassazione del 12.03.2015 Rep. 8745/2015
INEFFICACIA PARZIALE

con sentenza n 2299/2013 pubbl. 22.4.2013 R. G. 4609/2006 Rep. 2572/2013 del 22.4.13 la Corte
d'Appello di Roma sez. Seconda Civile:

accoglie l'appello, dichiara inefficace nei confronti dell'appellante Banca **** Omissis ****

l'atto di compravendita del 11.1.1990 Notaio Donatella Quartuccio Rep. 9055 Racc. 1988 intercorso tra
**** Omissis ****, trascritto 16.1.1990 R.P. 707 R.G. 784.

Condanna gli appellati in solido a rifondere all'appellante le spese sia del presente procedimento sia di
quello di primo grado che quantifica rispettivamente in complessive 2.500/00 (di cui € 1.000/00 per
diritti ed € 1.500/00 per onorari) 12,5% per spese generali, ed in € 4.000/00 (di cui € 1.500/00 per la
fase di studio ed € 1.000/00 per la fase introduttiva ed € 1.500/00 per la fase decisoria).

Accessori come per legge spetta l'IVA essendo l'appellante soggetto commerciale.

Detta sentenza è stata appellata ma rigettata dalla Corte Suprema di Cassazione di Roma, Sesta sezione
Civile- 3, con sentenza n 8745/2015.

Iscrizioni

Iscrizione R.P. 1553 R.G. 7648 del 13.04.2006 atto amministrativo S.R.T. Concessione Provincia
di Perugia- SO.RI.T. del 23.02.2006 Rep. 41692 ipoteca legale annotata di CANCELLAZIONE TOTALE R.P.
2093 del 22.05.2013

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate il 14/05/2018 presso l'ufficio del dirigente del settore "Servizio Urbanistica" del Comune di Cassino **** Omissis ****

L'area in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, risulta, secondo il vigente PRG, essere Zona BR Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata autorizzata con licenza edilizia del 05/03/1971. L'immobile risulta agibile con certificato di agibilità del 4 luglio 1973 prot. N. 1671. Risulta in essere domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986 prot.25952 per difformità al progetto allegato alla licenza edilizia (vedasi allegati) e non risulta il rilascio di concessione in sanatoria per tali difformità.

Quanto rilevato si evince che non risultano dichiarati nel condono edilizio il cambiamento di destinazione d'uso di una porzione ubicata al piano terra (ingresso bagno e due camere da letto), questo a mio parere è possibile di regolarizzazione sia mediante integrazione alla richiesta di condono edilizio o con ulteriore domanda di "richiesta di conformità", con una spesa presunta pari a circa 6.000,00€ comprensive di spese tecniche. Risulta agli atti una presentazione di attività edilizia "DIA" in data 19/03/1997 n. 30 per la realizzazione di scala esterna su corte esclusiva del sub 7. Tale procedura non è stata mai avviata con i lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Al momento del sopralluogo non è stata prodotta, dagli occupanti, alcuna certificazione relativamente agli impianti e non era esistente il certificato energetico dell'immobile / APE. Pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione e al deposito presso il portale della Regione Lazio in data 04/12/2018 con rilascio della copia contenente l'identificazione con il n. 6001925000085189.

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 - Trattasi porzione di fabbricato abitativo composta da un piano terra, piano secondo e piano terzo (soffitta) appartenente ad un "Villino" di 3 piani suddiviso in due unità immobiliari con corte e recintato e cancello di accesso carrabile comune. Fa parte della consistenza immobiliare una corte esclusiva retrostante il fabbricato di circa 358 mq adibita a giardino. La porzione di fabbricato è costituita da 9 vani con altezza media di circa 2,85 m. Allo stato attuale, per accedere al piano terra, garage ed al vano scala del sub 9, che porta al piano secondo, al terrazzo e al piano terzo, si deve attraversare la corte del sub 9. Al piano terzo, costituito da un vano sottotetto risultante non abitabile e con altezza media di m 1,65, si accede tramite scala a chiocciola posta esternamente sul terrazzo del secondo piano. La copertura del piano secondo è del tipo a falde con solaio in laterocemento, travetti prefabbricati e manto di tegole. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è posto al centro di Cassino via San Anna nelle vicinanze del Casa circondariale "San Domenico" e vicino al Municipio del comune di

Cassino. L'area è ricompresa in zona BR del Vigente PRG ed è servita da infrastrutture quali scuole, centri commerciali, luoghi di culto, oltre alla vicinanza con stazioni FS, superstrada per Cassino – Formia e Cassino Sora Avezzano oltre al casello Autostradale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 461, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 400.000,00

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 Cassino. 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 1.800,00 €/mq, valore supportato dalle quotazioni rilevate da Immobiliare.it che indica valori compresi tra 1400,00€/mq e 2.200,00€/mq e dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Immobiliare) che per il 2° semestre 2017 riporta per la zona Fascia/zona: Semicentrale/Colosseo, V. Sferracavallo, V. Solfegna, San Pasquale, V. Ausonia Vecchia, Folcara, V. Montecassino, S. Bartolomeo, S. Antonino, Casilina Sud, Abitazioni in villini normali valori oscillano tra i 1400,00€/mq e 2.000,00€/mq. Considerando l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in cui globalmente si trova l'immobile (vetustà), si ritiene di stabilire quale valore più probabile 1.500,00€/mq decurtato dalla vetustà si può valutare complessivamente 1.500,00€ x 271,06 mq= 406.590,00 €

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi relativi al completamento del condono edilizio, pari a circa 6.000,00€ pertanto il valore corretto risulterà essere in cifra tonda pari a 406.000,00 €.- 6.000,00€ = 400.000,00€;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità Immobiliare uso abitativo- Cassino (FR) - Via San Anna n°2	271,06 mq	1.475,69 €/mq	€ 400.000,00	100,00	€ 400.000,00
				Valore di stima:	€ 400.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare se non la necessita di Completare la pratica di condono edilizio quanto realizzato in difformità alla licenza edilizia con un costo stimato pari a circa 6.000,00.

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.

Isola del Liri, li 06/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gilberto Venditti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto esterne
- ✓ N° 2 Foto Interne
- ✓ N° 3 Estratto di mappa – visura storica - Planimetria immobile ante e post aggiornata
- ✓ N° 4 Variazione Catastale Docfa e schede catastali ricevuta
- ✓ N° 5 Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Attestato di Prestazione Energetica APE
- ✓ N° 7 Stralcio P.R.G
- ✓ N° 8 licenza edilizio e progetto
- ✓ N° 9 Certificato di abitabilità
- ✓ N° 10 Domanda di Condono
- ✓ N° 11 Progetto Condono e relazione
- ✓ N° 12 Dichiarazione e collaudo
- ✓ N° 13 Perizia di Stima Privacy
- ✓ N° 14 DIA