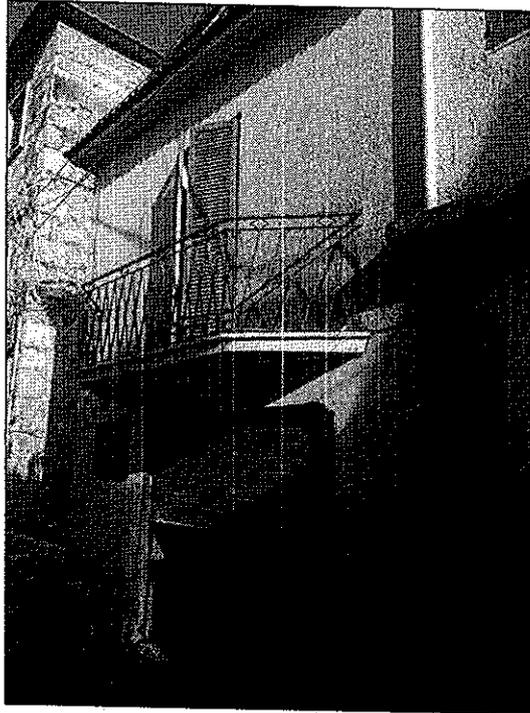


TRIBUNALE DI CASSINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°62/2012 -
promossa da A.M.GROUP ARREDO contro

GIUDICE

dott.ssa Francesca ARATARI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing.
GIOVANNI COSTANTINI
dott.-ing. *Giovanni Costantini*



INDAGINE PERITALE

1) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Costantini Giovanni, nato a Sora (FR) il 01.11.1970, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n° 1033, con studio professionale in Sora, via Lungoliri Cavour n° 12, ha ricevuto l'incarico dal Tribunale di Cassino, nella persona del Giudice dott.ssa Francesca Aratari, di redigere una perizia tecnica di ufficio nel procedimento promosso da "A.M.GROUP ARREDO" nei confronti di Palazzo Michelina.

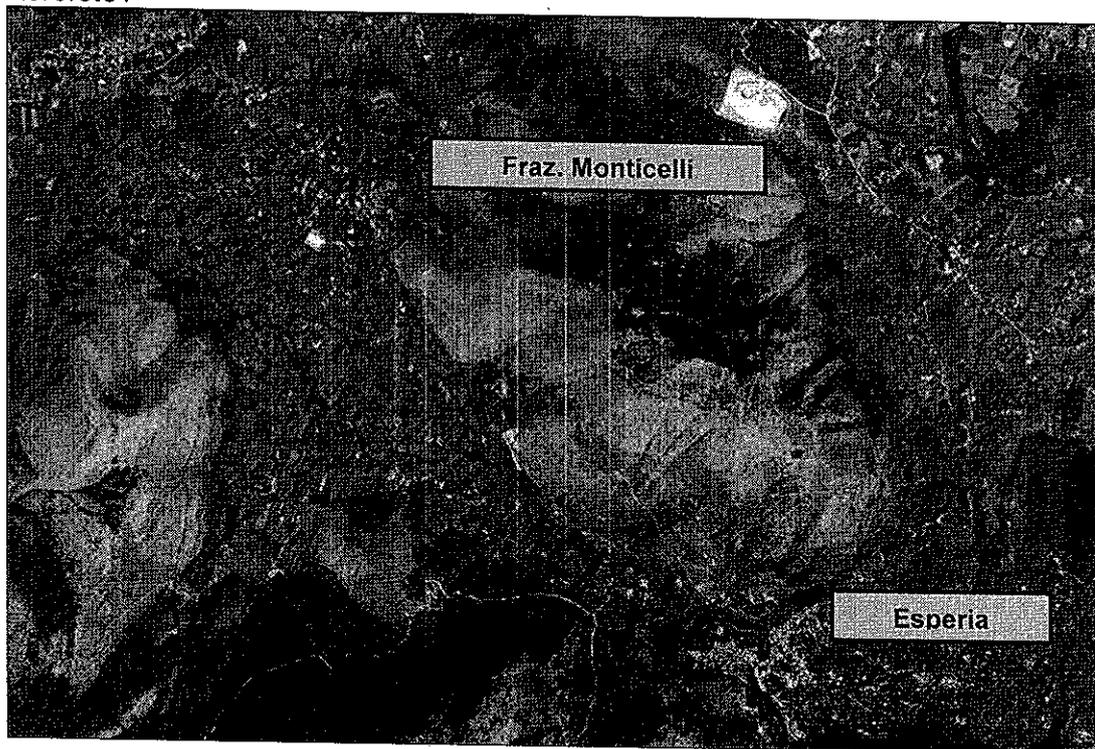
Il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in data 10.12.2012, a seguito della quale ha ricevuto gli atti di causa ed i quesiti formulati dal Giudice.

2) INTRODUZIONE

Il sottoscritto, dando seguito al mandato conferitogli dal Giudice, esaminati preliminarmente i fascicoli, previo avviso al proprietario ed al creditore, eseguiva in data 25.01.2013 alle ore 10,30 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, siti in Esperia (FR), in loc. "Monticelli".

Lo scrivente procedeva pertanto, ad una ricognizione dello stato dei luoghi, accertando le caratteristiche effettive della proprietà, al fine di dare il giusto inquadramento al procedimento in questione.

Aerofoto1



3) RISPOSTA AI QUESITI

Nel verbale di giuramento, il Giudice sottoponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. **Descrizione del bene:** descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;
2. **Conformità dei dati catastali al pignoramento:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione;
3. **Necessità di accatastamento:** proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. **Necessità di frazionamento:** proceda, qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
5. **Titolarità del diritto pignorato:** accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria, Immobiliare e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a parte dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti;
6. **Completezza della documentazione:** verifichi la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza del debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

7. **Utilizzazione del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **Regolarità urbanistica:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt.46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e n. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno;
9. **Formazione di lotti:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;
10. **Beni indivisi:** dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;
11. **Stato di occupazione del bene:** stabilisca se l'immobile è libero è occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;
12. **Valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie o del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa;
13. **Oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di

asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

14. **Valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);
15. **Formulazione di lotti:** riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata;
16. **Attestazione di certificazione energetica:** ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto l'Attestato di Certificazione Energetica, lo acquisisca senza chiedere ulteriore autorizzazione e depositare alcuna istanza, eventualmente avvalendosi di professionista di sua fiducia.

Passando all'esame degli stessi, e procedendo per ordine:

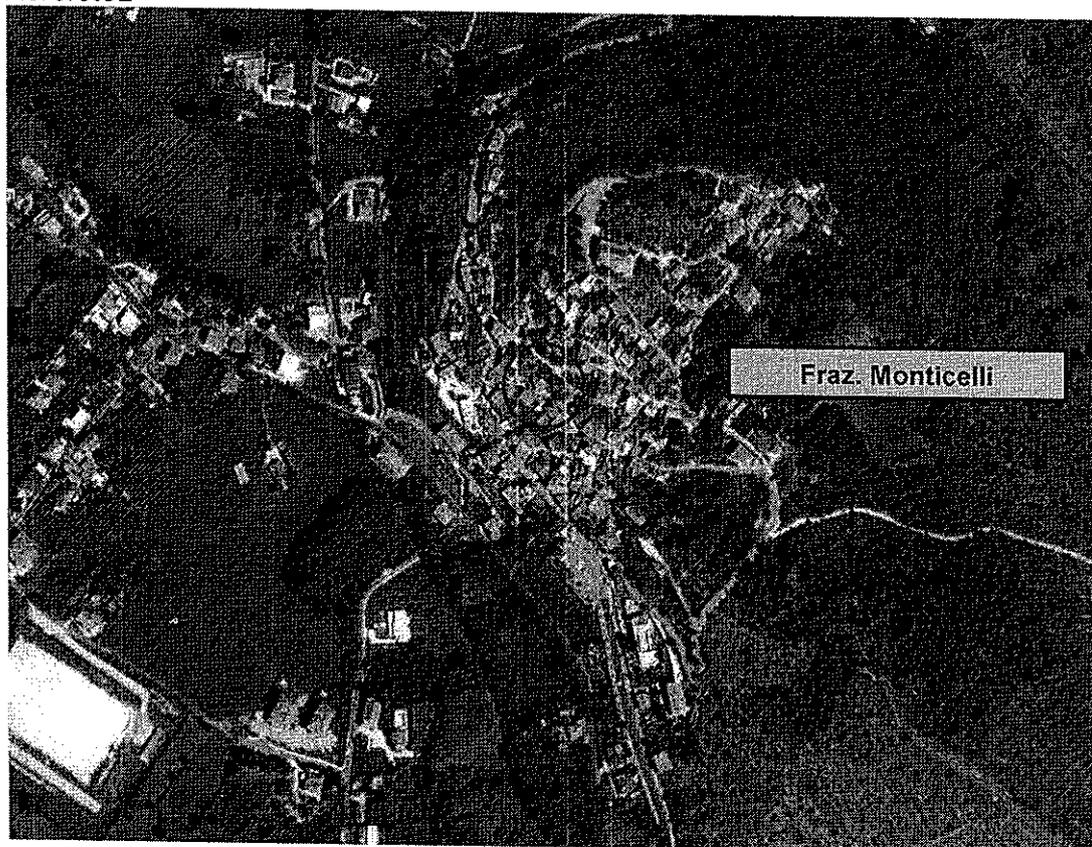
1. Descrizione del bene;

I beni oggetto del presente procedimento consistono in n. 3 immobili siti nel comune di Esperia (FR), in loc. "Monticelli", e piu' precisamente:

- a) Fabbricato distinto in Catasto al Fg. 10 part. 242 sub 3;
- b) Terreno distinto al Fg. 10 part. 804;
- c) Terreno distinto al Fg. 22 part. 239;

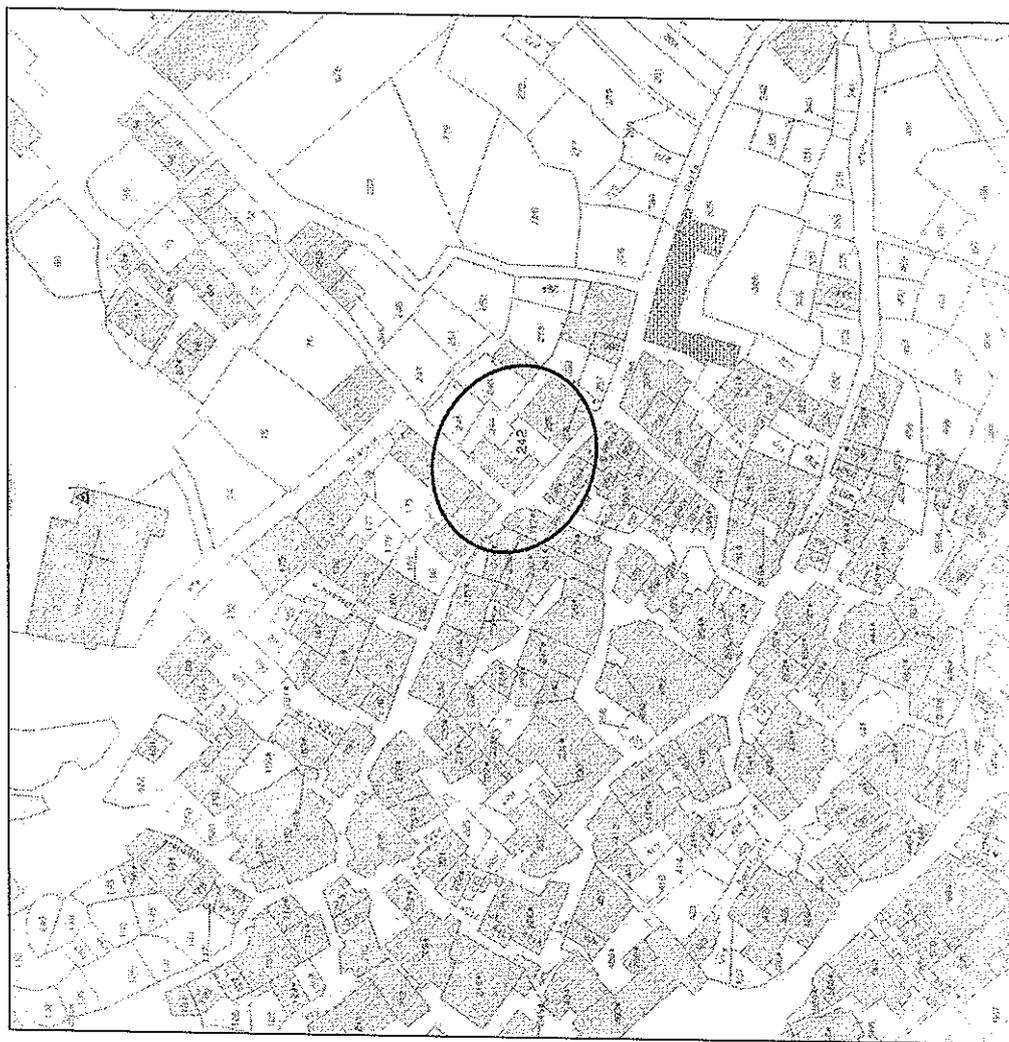
Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato della frazione, mentre i terreni insistono su una zona periferica a ridosso della Strada Provinciale 8 che collega Esperia con Pontecorvo.

Aerofoto2



a) Fabbricato distinto in Catasto al Fg. 10 part. 242 sub 3

Per meglio comprendere l'esatta ubicazione del fabbricato, si allega l'estratto di mappa catastale:

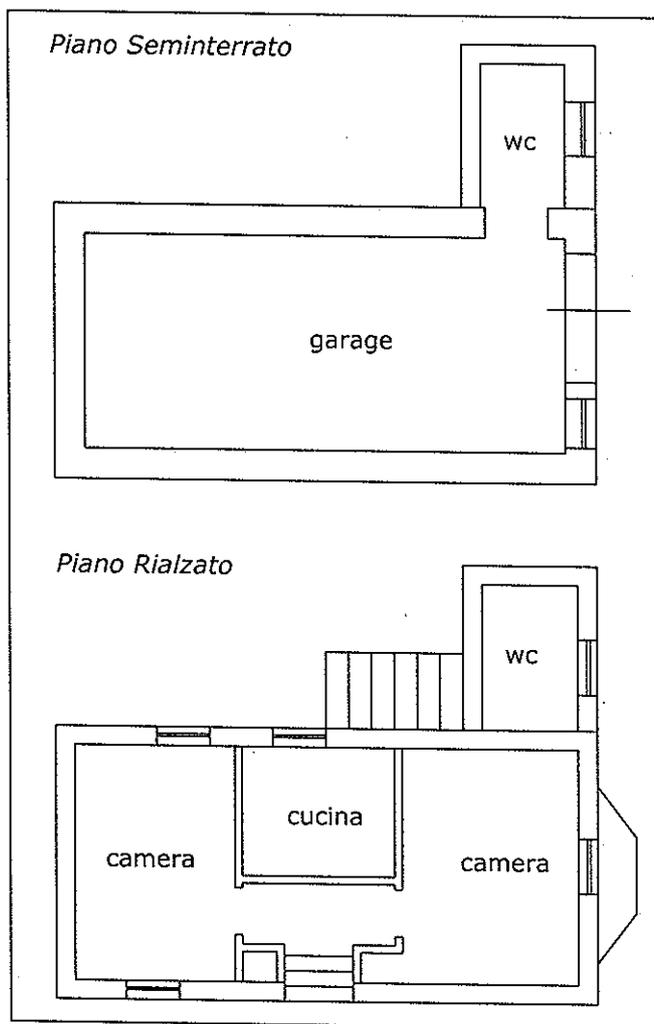


Il fabbricato contraddistinto al Fg. 10 part. 242 sub 3 risulta composto da un piano rialzato ed un piano seminterrato, per complessivi 4,5 vani caratterizzati con Cat. A/4 e rendita € 162,68..

Il piano rialzato ha una superficie complessiva di circa 25,00 mq oltre un bagno situato all'esterno, a cui si accede da una corte di proprietà di circa 20,00 mq.

All'interno ospita due camere ed una cucina.

Il livello inferiore si sviluppa su una superficie di circa 25,00 mq, ed ospita un garage.



Per cio' che concerne i confini esterni, l'edificio, che si sviluppa in forma rettangolare, si affaccia lungo la Via Statuto, su cui è posto l'accesso, e fa angolo con la strada comunale; sul un lato confina con un immobile contraddistinto con il mapp. 255, ed all'interno con un terreno contraddistinto con il mapp. 244.

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile, realizzato in muratura, lo stesso risulta ristrutturato in epoca recente, e certamente in discreto stato.

Foto viste esterne

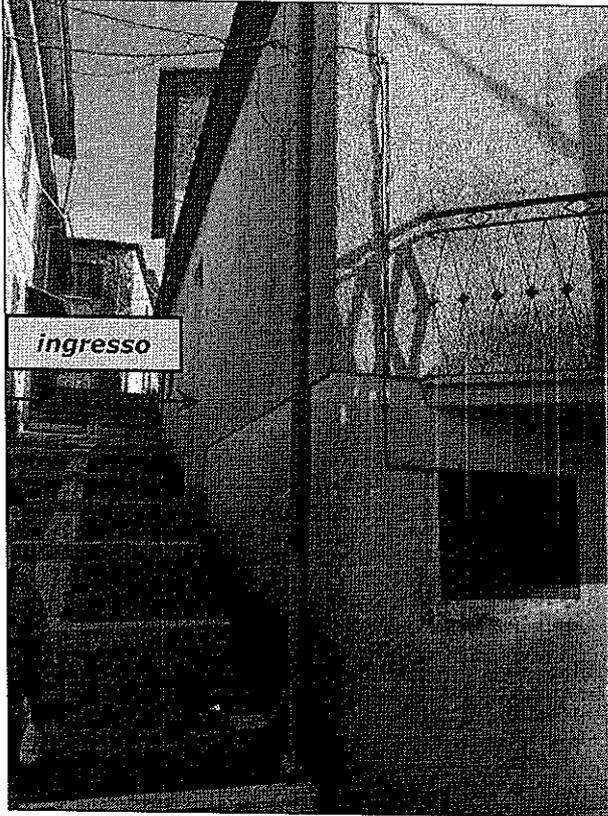
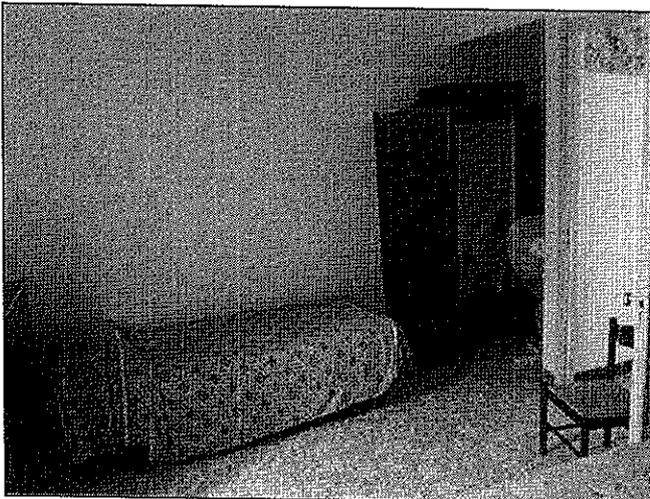


Foto interne piano rialzato

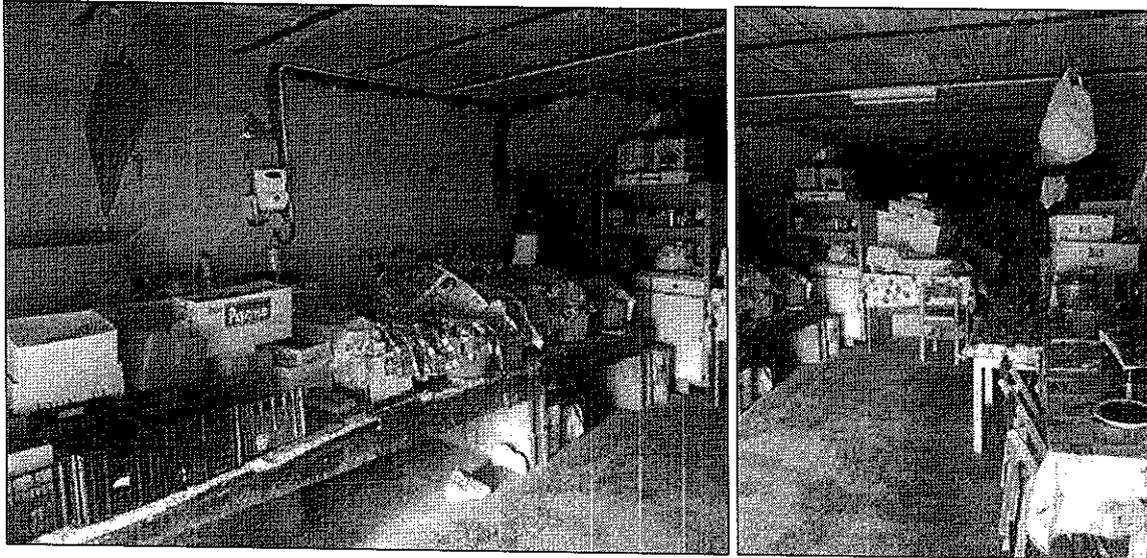


Gli ambienti interni al piano rialzato, seppur rifiniti, si presentano in uno stato di incuria, probabilmente conseguenza di anni di disabitazione, e caratterizzati da materiali non di pregio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, ma non di riscaldamento.

Il piano seminterrato risulta invece allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura, ed utilizzato come rimessa.

Foto interni piano seminterrato



b) Terreno distinto al Fg. 10 part. 804;

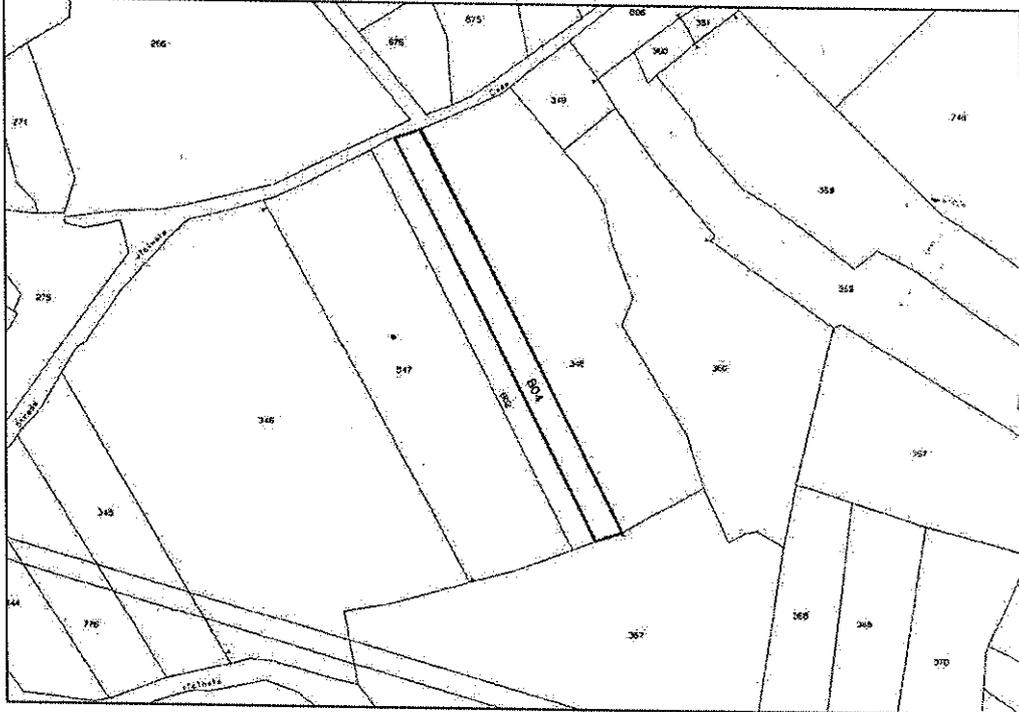
Il lotto di terreno in questione risulta essere del tipo "Seminativo", e si estende per 435,00 mq.

c) Terreno distinto al Fg. 22 part. 239;

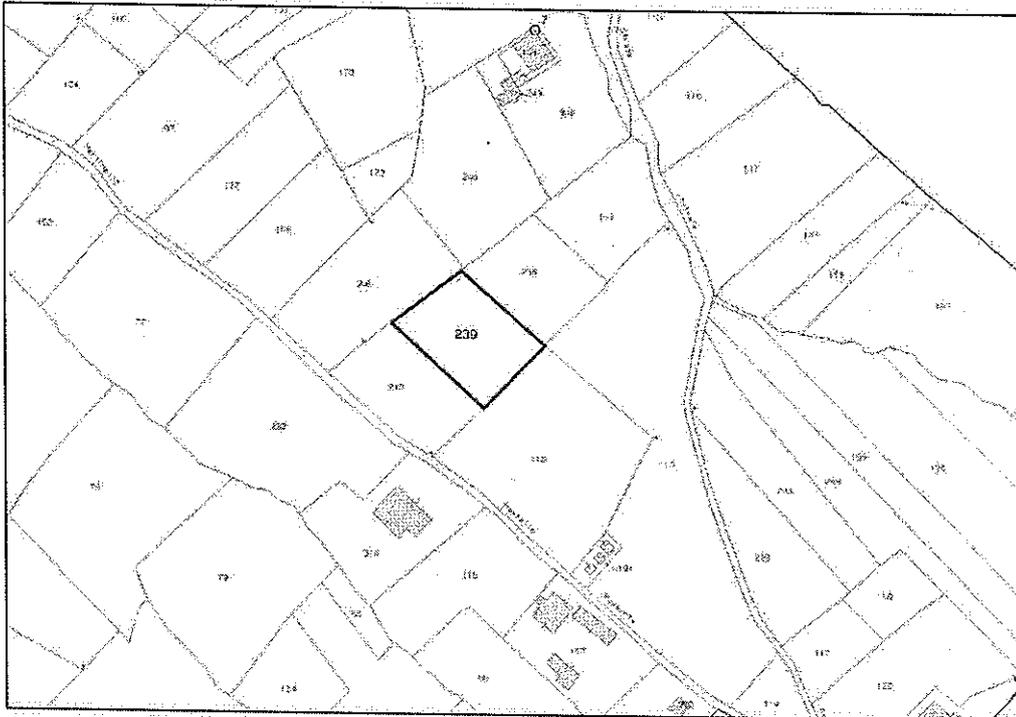
Il lotto di terreno in questione risulta essere del tipo "Seminativo Arborato", e si estende per 1.635,00 mq.

Estratto di mappa catastale

Fg. 10 part. 804



Fg. 22 part. 239



2. Conformità dei dati catastali al pignoramento;

L'esame dei certificati catastali ha evidenziato le seguenti risultanze: il fabbricato, contaddistinto in Catasto al Fg. 10 mapp. 242 sub3, risulta essere nella piena proprietà della pignorata sig.ra Palazzo Michelina dal 12.08.1989, data in cui, con atto di compravendita a firma del Notaio Turchetta Paolo, ne entrava in possesso.

Dalle visure catastali non emergono difformità con quanto riportato negli atti del pignoramento.

Per quanto concerne la planimetria e lo sviluppo dimensionale del bene, la documentazione ritirata presso l'Agenzia del Territorio non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi effettivo.

3. Necessità di accatastamento;

In base a quanto riportato nel quesito precedente, la consistenza del fabbricato è idoneamente censita e quindi i dati e le planimetrie che risultano presso il Catasto Urbano descrivono analiticamente l'immobile nel suo stato di fatto: da ciò la non necessità di adeguamento.

4. Necessità di frazionamento;

Da quanto emerso dalle verifiche eseguite non risulta necessario effettuare frazionamenti.

5. Titolarità del diritto pignorato;

Sui beni oggetto della presente trattazione gravano rispettivamente, in ordine cronologico:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE

del 08/09/1989 Reg. Part. 9937 Reg. Gen. 12438
Pubblico Off.: Turchetta Paolo, Rep.11954 del 12/08/1989
Atto tra vivi – Compravendita

Palazzo Michelina acquista da Palazzo Mario la piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub3**
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub3
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub4
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub2
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub1
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub5
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub6
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub1
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub2
- **Terreno Censito al Fg. 10 part. 804**
- **Terreno Censito al Fg. 22 part. 239**

2. ISCRIZIONE CONTRO

del 13/04/2011 Reg. Part. 1097 Reg. Gen. 7397
Pubblico Off.: Giudice di Pace Rep. 362 del 15/03/2010
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili:

- **Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub3**
- **Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub3**

A favore di: Finanziaria Laziale SpA

3. ISCRIZIONE CONTRO

del 09/03/2012 Reg. Part. 378 Reg. Gen. 4883
Pubblico Off.: Colella Luigi Rep. 4351/2869 del 07/03/2012
Ipoteca Volontaria a Garanzia di debiti scaduti sugli immobili:

- **Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub3**
- **Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub3**

A favore di: Credito Emiliano SpA

4. ISCRIZIONE CONTRO

del 29/03/2012 Reg. Part. 490 Reg. Gen. 6163

Pubblico Uff.: Tribunale di Cassino Rep. 474 del 16/03/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili:

- Terreno Censito al Fg. 10 part. 802
- Terreno Censito al Fg. 10 part. 348
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 234
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 235
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 232
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 171
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub4
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub2
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub1
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub5
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub6
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub1
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub2
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 233 sub1
- Terreno Censito al Fg. 10 part. 804
- Terreno Censito al Fg. 22 part. 239
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub3
- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 243 sub3

A favore di: Banca di Credito Cooperativo Alto Casertano e Basso Frusinate

5. TRASCRIZIONE CONTRO

del 10/05/2012 Reg. Part. 7066 Reg. Gen. 8721

Pubblico Uff.: Tribunale di Cassino Rep. 508 del 07/03/2012

Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento sugli immobili:

- Fabbricato Censito al Fg. 10 part. 242 sub3
- Terreno Censito al Fg. 10 part. 804
- Terreno Censito al Fg. 22 part. 239

A favore di: A.M. GROUP ARREDO srl

6. Completezza della documentazione;

La documentazione depositata dal creditore procedente appare completa.

Gli stessi documenti sono stati nuovamente richiesti dal sottoscritto al fine di verificarne l'origine e l'aggiornamento.

7. Utilizzazione del bene;

I beni in oggetto risultano oggi in uso del pignorato.

8. Regolarità urbanistica;

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato, il sottoscritto CTU si è recato presso il Comune di Esperia, dove, su specifica richiesta, ha riscontrato la regolarità dell'immobile, confermata dalla Concessione per la esecuzione di "Costruzione copertura di un vano con relativo solaio" rilasciata dal Comune in data 23.04.1997.

Il terreno contraddistinto in catasto al Fg. 10 mapp. 804 e quello contraddistinto in catasto al Fg. 22 mapp. 239 ricadono in zona agricola.

9. Formazione di lotti;

Per quanto concerne il fabbricato, data la disposizione planimetrica del bene, e le sue caratteristiche, lo scrivente ritiene che una ipotesi di divisione sia sconveniente.

Pertanto, nell'ottica di salvaguardare il patrimonio immobiliare in oggetto, e per avere una maggiore appetibilità commerciale, non si prevede la divisione del fabbricato in piu' lotti.

Per quanto riguarda i terreni, vista la loro ubicazione, e considerato che non sono tra loro comunicanti, si ritiene ipotizzabile una suddivisione in due lotti distinti.

10. Beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;

I beni risultano intestati ad un unico proprietario.

11. Stato di occupazione del bene;

Il bene risulta occupato dal debitore.

12. Valore locativo del bene;

Il bene risulta occupato dal debitore.

13. Oneri gravanti sul bene;

Da ricerche svolte presso il Comune di Esperia, il fabbricato censito al Fg. 10 mapp. 242 sub 3 non risulta gravato da vincoli di tipo artistico, storico, alberghiero né da alcun tipo di vincolo, mentre i terreni ricadono in zona agricola.

14. Valore del bene;

Allo scopo di definire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente Relazione sulla base delle informazioni disponibili, il metodo di stima adottato si avvale della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione dell' immobile sono i seguenti:

1. *la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;*
2. *l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;*
3. *l'epoca di edificazione;*
4. *lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso*

connessi;

5. l'esposizione, la panoramicità;
6. la mancanza di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici presenti;
7. la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area;

Tenuto conto delle considerazioni sopra espresse, per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente Relazione di stima si è proceduto con metodo comparativo.

Per il fabbricato, la procedura estimativa adottata nella presente perizia si basa sulla determinazione del **Valore di Mercato** del bene, ottenuto moltiplicando il **Valore Unitario di Mercato**, individuato sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso agenzie immobiliari o tecnici operanti "in loco", nonché presso l'Ufficio del Registro e l'Agenzia del Territorio, per la **Superficie Convenzionale** dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono, in debita considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

a) Fabbricato in Esperia (Fg. 10 part. 242 sub3)

Per l'applicazione del criterio estimativo, si è determinata per il fabbricato la Superficie Utile (S.U.) pari a 23,00 mq (piano rialzato), la Superficie Non Residenziale (S.N.R.) rappresentata dal garage, e da queste ultime la Superficie Convenzionale (S.C.) e cioè:

$$S.C. = S.U. + S.N.R.$$

$$S.N.R. = 0,60 \cdot (21,00) [\text{garage}] = 12,60 \text{ mq}$$

$$S.C. = \text{mq. } 23,00 + 12,60 = \text{mq. } 45,60$$

Il Valore di Mercato risulta essere dato da:

$$\text{Val. Merc. Fabb.} = S.C. \times \text{Val. Unit. } \text{€}/\text{mq.}$$

$$\text{Val. Merc. Fabb.} = \text{mq. } 45,60 \times 850,00 \text{ €}/\text{mq.} = \text{€ } 38.760,00$$

Tale valore, depurato dei coefficienti di età e stato conservativo (0,95) nonché di quello relativo alla funzionalità (0,95), determina il Valore Ultimo di mercato, che risulta essere:

$$\text{V. U. Fabbricato} = 38.760,00 - (10\% \text{ di } 38.760,00) = \text{€ } 34.884,00$$

Per quanto concerne il valore dei terreni, in ragione dell'ubicazione e degli altri parametri intrinseci ed estrinseci che li caratterizzano, risulta ragionevole una stima unitaria di € 3,00 al mq, da cui:

b) Terreno censito in catasto al Fg. 10 part. 804

$$\text{Valore Terreno} = \text{Sup.} * \text{Valore unit.} = (435,00) \times 3,00\text{€/mq} = \text{€ } 1.305,00$$

c) Terreno censito in catasto al Fg. 22 part. 239

$$\text{Valore Terreno} = \text{Sup.} * \text{Valore unit.} = (1.635,00) \times 3,00\text{€/mq} = \text{€ } 4.905,00$$

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI: € 41.094,00

15. Formulazione di lotti;

Per quanto concerne il fabbricato, data la disposizione planimetrica del bene, e le sue caratteristiche, nell'ottica di salvaguardare il patrimonio immobiliare in oggetto, e per avere una maggiore appetibilità commerciale, lo scrivente ritiene che una ipotesi di divisione sia sconveniente.

Per quanto riguarda i terreni, vista la loro ubicazione, e considerato che non sono tra loro comunicanti, si ipotizza una suddivisione in due lotti distinti.

Lotto 1:

Fabbricato in Esperia censito in catasto al Fg. 10 part. 242 sub3

Valore del lotto: € 34.884,00

Lotto 2:

Terreno in Esperia censito in catasto al Fg. 10 part. 804

Valore del lotto: € 1.305,00

Lotto 3:

Fabbricato in Esperia censito in catasto al Fg. 22 part. 239

Valore del lotto: € 4.905,00

16. Attestazione di certificazione energetica;

L'immobile censito in catasto al Fg. 10 part. 242 sub3 non risulta provvisto di attestazione di certificazione energetica.

In base alle verifiche fatte ed alle calcolazioni eseguite ai sensi delle vigenti leggi in materia energetica, l'edificio risulta avere Cat. "G", così come da calcolo eseguito ed attestazione di certificazione energetica allegata.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

In fede
dott. ing. Giovanni Costantini



INDICE

1) Premessa	pag. 2
2) Introduzione	pag. 3
3) Risposte ai quesiti	pag. 4
3.1	pag. 7
3.2	pag. 13
3.3	pag. 13
3.4	pag. 13
3.5	pag. 14
3.6	pag. 15
3.7	pag. 16
3.8	pag. 16
3.9	pag. 16
3.10	pag. 16
3.11	pag. 17
3.12	pag. 17
3.13	pag. 17
3.14	pag. 17
3.15	pag. 17
3.16	pag. 19
	pag. 20

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Planimetria Catastale Fabbricato in Esperia censito al Fg. 10 part. 242 sub3
3. Planimetria Catastale Terreno in Esperia censito al Fg. 10 part. 804
4. Planimetria Catastale Terreno in Esperia censito al Fg. 22 part. 239
5. Planimetrie fabbricato

Attestazione di certificazione energetica

ALL.1

VERBALE DI PMA 2010

Il primo vicepresidente giurato 2010, alle ore 10,30, presiede
conoscendo l'ordine e viene raccomandato e per il
presidente CIV ing. Giancarlo Giamberini si è accorto per:
leghi offerti al comitato.

nel punto le condizioni le persone del ip, RAO DOMENICO,
figlio dell'eventuale, ed le persone l'elenco più gli
inutili.

Dopo aver ascoltato il rapporto, il CIV conclude le proprie
attività.

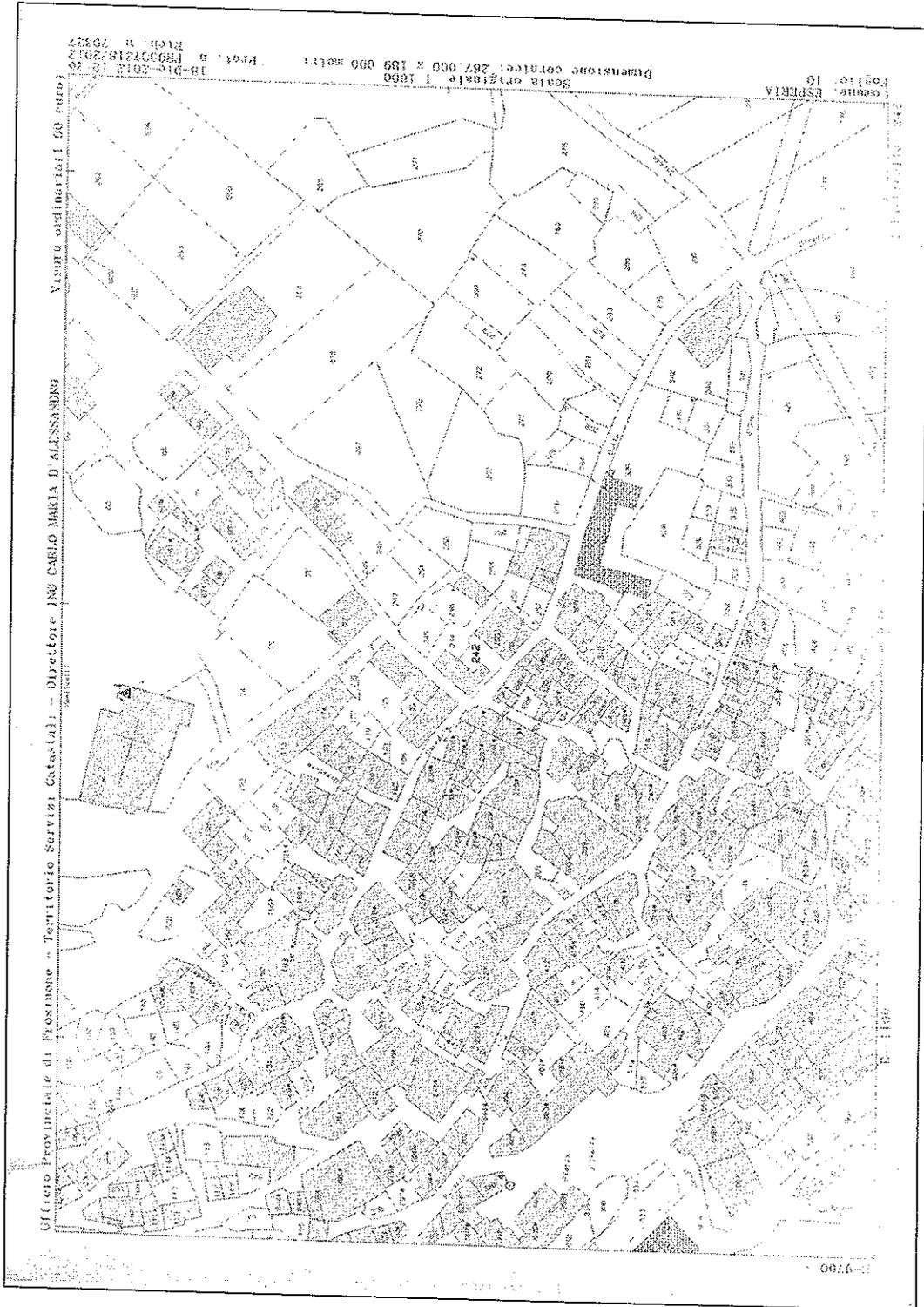
LC5

RAO DOMENICO

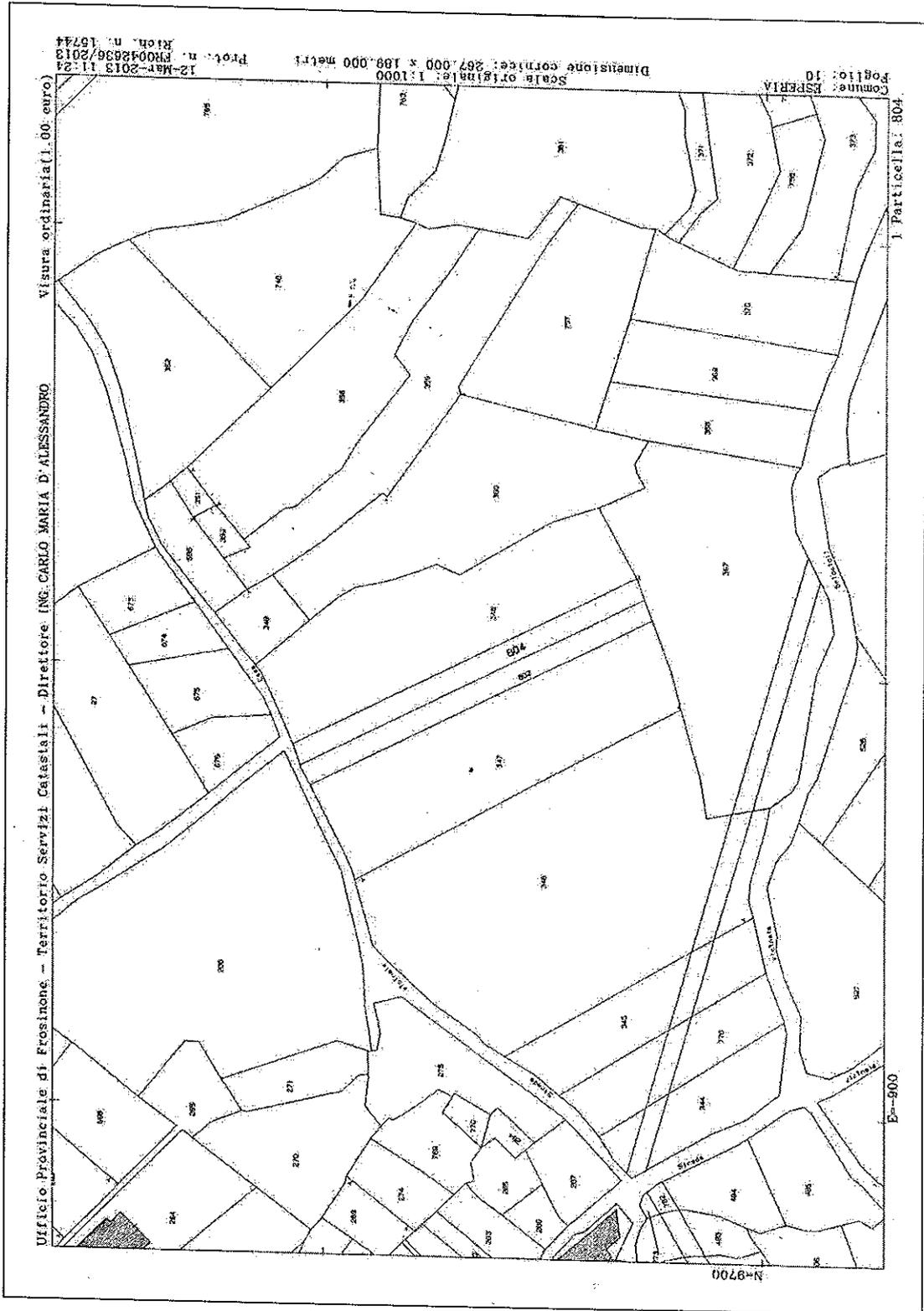
Rao Domenico



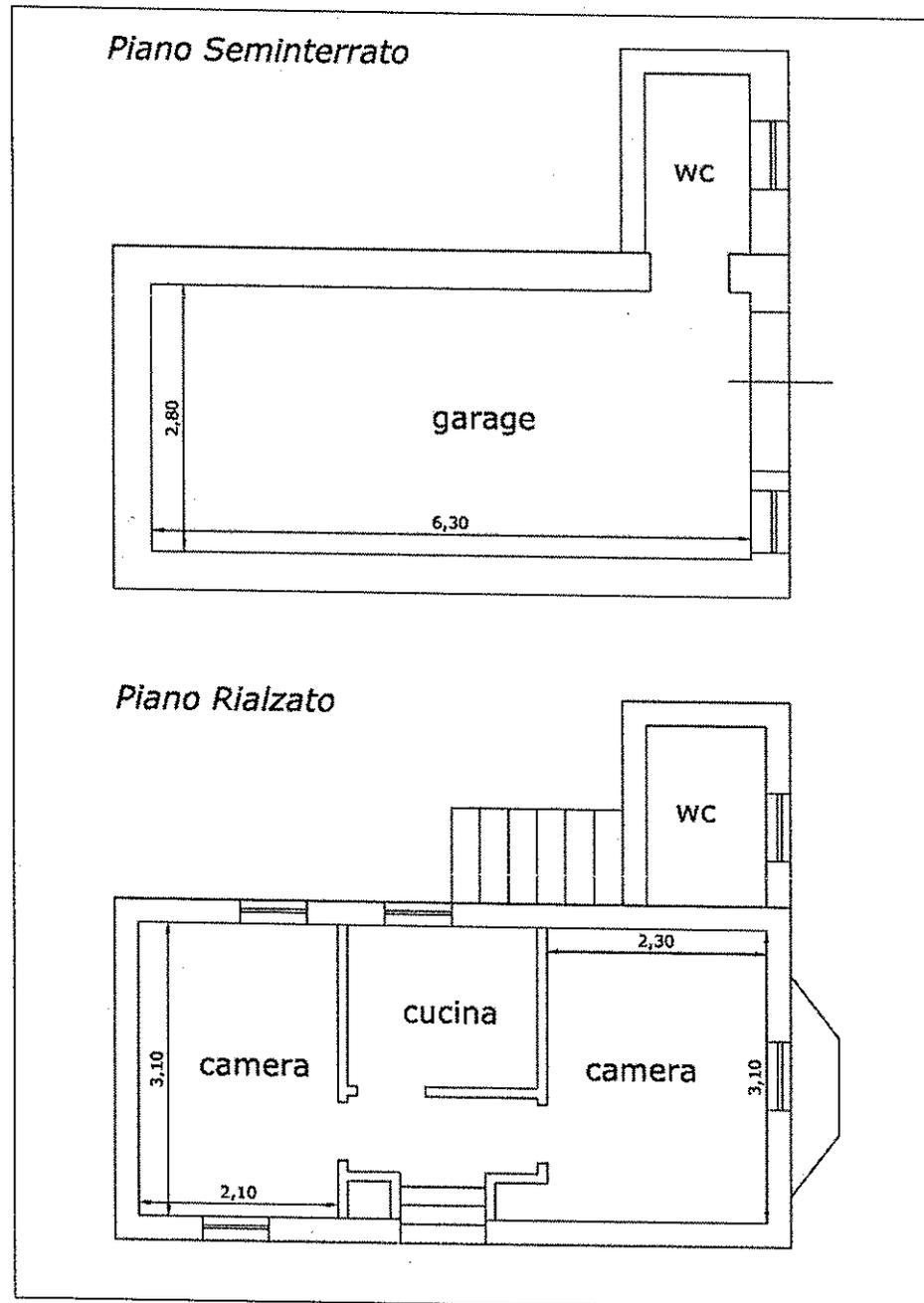
ALL.2



ALL.3



ALL.5



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

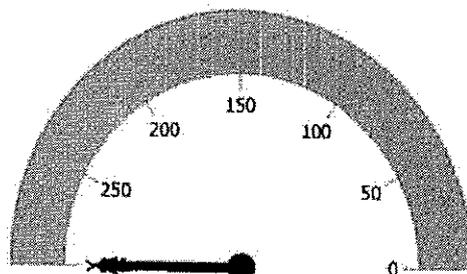
Codice Certificato		Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Fg. 10 mapp. 242 sub 3		
Indirizzo edificio	Esperia (FR) - Esperia (FR)		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà	Tribunale di Cassino	Telefono	
Indirizzo	Via Statuto - Esperia (FR)	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

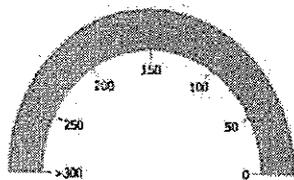
Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

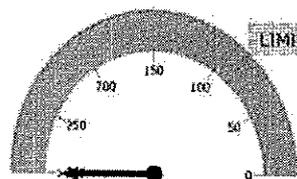
EMISSIONI DI CO₂
198,2 kgCO₂/m²anno



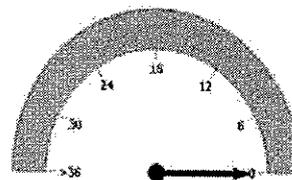
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
1014,9 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
>300 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
1014,9 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0,0 kWh/m²anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

Norme UNI/TS 11300
D.M. 26/06/2009 - Allegato A - paragrafo 6.1