
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costantini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 25.05.2016, il sottoscritto Ing. Costantini Giovanni, con studio in Via F. Salvatori snc - 03039 - Sora (FR), email studiog.costantini@tiscali.it, PEC g.costantini@pec.it, Tel. 347 29 47 522, Fax 0776 830 551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Parito 39

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un fabbricato su duplice elevazione fuoriterza oltre seminterrato, destinato a civile abitazione. L'immobile, che ha accesso da Via Parito, una strada periferica distante circa 1,2 km dal centro del paese, si presenta in buone condizioni. Il bene pignorato consiste in una porzione indipendente di un intero fabbricato diviso in due unità immobiliari.

La struttura in muratura si sviluppa su 3 livelli: il piano terra, a cui si accede dall'ingresso sulla strada ed una corte esterna, ospita la "zona giorno" formata da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina, un locale wc; attraverso una scala interna realizzata in marmo, si raggiunge il piano superiore destinato a "zona notte", formato da due camere da letto e due bagni. Entrambi i piani sono caratterizzati da finiture di buon livello: il piano superiore ha una pavimentazione in parquet, il piano giorno in grès di ottima fattura, così come il rivestimento della scala interna. Gli impianti risultano in buono stato e comunque di recente realizzazione così come tutto l'insieme dell'abitazione, visibilmente gradevole e ben arredata.

Il piano seminterrato ospita una rimessa ed un appartamento anch'esso rifinito, che, pur non avendo le caratteristiche di pregio dell'appartamento superiore, e pur non avendo adeguate aperture verso l'esterno, risulta tuttavia abitabile.

All'esterno del bene vi è una corte esclusiva di oltre 300,00 mq, utilizzata come rampa di accesso alla rimessa e come giardino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Parito 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con la restante porzione del fabbricato adiacente, individuata in catasto col mapp. 160; a sud confina con una proprietà privata su cui insiste un fabbricato civile, distinto col mapp. 579/1011; ad ovest con un terreno distinto col mapp. 955, ed ad est col la Strada comunale Parito.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	28,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	2,10 m	-1
Seminterrato abitabile	42,00 mq	51,00 mq	0,50	25,50 mq	2,10 m	-1
Cantina	31,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	1,90 m	-1
Villino	195,00 mq	212,00 mq	1,00	212,00 mq	2,90 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				252,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 19/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 324

		Categoria A7, Cons. 12 vani Piano S1-T-1
Dal 19/02/2009 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 324 Categoria A7, Cons. 12 vani Piano T-1-S1

I titolari catastali 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	
	7	324			A7	1	12 vani	339,00 mq	836,66	T-1-S1		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta già censito presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, e l'elaborato planimetrico risulta coerente con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni conservative, così come le pertinenze esterne (vialetto e cortile): l'appartamento risulta essere stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione, grazie alle quali offre un quadro decisamente confortevole e di buona fattura. Gli impianti appaiono adeguati al contesto.

PARTI COMUNI

Non è stata rilevata la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito in muratura, ed alla vista non presenta deficit strutturali né carenze di alcun tipo.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni, ed appare in condizioni manutentive ottime per quanto riguarda l'abitazione sita al piano terra e primo. Qui gli interni sono caratterizzati da buone

finiture, come ad esempio il pavimento in parquet al piano superiore, la scala in marmo, cucina in muratura e legno artigianale, locali wc ben rifiniti. Il piano seminterrato invece, pur risultando in parte adibito ad abitazione, seppur abitabile, non presenta le caratteristiche qualitative dei livelli superiori. In generale, lo stato dei luoghi è assolutamente buono in termini qualitativi e funzionali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romano Mario E.		28148	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/11/1987	15795	12387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003	**** Omissis ****	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEGRETARIO COMUNE	29/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Comune di PIEDIMONTE SAN GERMANO	27/02/2003	3341	2285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2008	**** Omissis ****	IPOTECA LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Equitalia Frosinone S.p.A.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		FROSINONE (FR)	21/07/2008	15889	2969
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2015	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	08/06/2015	281	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASSINO (FR)	22/06/2015	10012	7908
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 10/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a FROSINONE (FR) il 16/07/2008
Reg. gen. 15889 - Reg. part. 2969
Quota: 1/2
Importo: € 43.141,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Comune di PIEDIMONTE SAN GERMANO il 27/02/2003
Reg. gen. 3341 - Reg. part. 2285
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a CASSINO (FR) il 22/06/2015
Reg. gen. 10012 - Reg. part. 7908
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per l'immobile pignorato esiste una pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 ed una ai sensi della L. 326/2003 e 12/2004, con le quali, nel tempo, è stato regolarizzato da un punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato beneficiato da una Concessione Edilizia in Sanatoria in data 19.05.2003 (Prot. 1899), ai sensi della L. 47/85. Un successivo ampliamento, realizzato nell'anno 2002, veniva poi regolarmente approvato con una ulteriore Concessione Edilizia in Sanatoria in data 18.06.2008 (Prot. 2358), ai sensi della L. 326/2003 e 12/2004.

L'immobile, pertanto, risulta regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Parito 39
Il bene pignorato consiste in un fabbricato su duplice elevazione fuoriterza oltre seminterrato, destinato a civile abitazione. L'immobile, che ha accesso da Via Parito, una strada periferica distante circa 1,2 km dal centro del paese, si presenta in buone condizioni. Il bene pignorato consiste in una porzione indipendente di un intero fabbricato diviso in due unità immobiliari. La struttura in muratura si sviluppa su 3 livelli: il piano terra, a cui si accede dall'ingresso sulla strada ed una corte esterna, ospita la "zona giorno" formata da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina, un locale wc; attraverso una scala interna realizzata in marmo, si raggiunge il piano superiore destinato a "zona notte", formato da due camere da letto e due bagni. Entrambi i piani sono caratterizzati da finiture di buon livello: il piano superiore ha una pavimentazione in parquet, il piano giorno in grès di ottima fattura, così come il rivestimento della scala interna. Gli impianti risultano in buono stato e comunque di recente realizzazione così come tutto l'insieme dell'abitazione, visibilmente gradevole e ben arredata. Il piano seminterrato ospita una rimessa ed un appartamento anch'esso rifinito, che, pur non avendo le caratteristiche di pregio dell'appartamento superiore, e pur non avendo adeguate aperture verso l'esterno, risulta tuttavia abitabile. All'esterno del bene vi è una corte esclusiva di oltre 300,00 mq, utilizzata come rampa di accesso alla rimessa e come giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 324, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 252.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Piedimonte San Germano (FR) - Via Parito 39	252,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 252.700,00	100,00	€ 252.700,00
				Valore di stima:	€ 252.700,00

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.

Sora, li 10/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Costantini Giovanni



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale sopralluogo n°1
- ✓ Verbale sopralluogo n°2
- ✓ Richiesta regolarità urbanistica
- ✓ Concessione in sanatoria L. 47/85
- ✓ Concessione in sanatoria L. 326/2003
- ✓ N° 2 Elaborato planimetrico Catasto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ Inquadramento - Ortofoto
- ✓ N° 3 Foto - Foto esterne del bene
- ✓ N° 7 Foto - Foto interne del bene
- ✓ Nota di iscrizione Ipoteca Legale
- ✓ Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)