

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Ruscio Donato, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2013 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***



contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 269/2013 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.560,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

Con udienza del 25/07/2014, il sottoscritto Geom. Di Ruscio Donato, con studio in Via G. Matteotti, 68 - 03039 - Sora (FR), e-mail donato.diruscio@libero.it, PEC donato.diruscio@geopec.it, Tel. 0776/824608, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Andrea PETTERUTI presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione.

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

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 comunione legale dei beni

Trattasi di bene personale ricevuto a seguito di successione in morte di **** Omissis **** del [REDACTED] e successiva divisione del 13/11/2003 per notaio LABATE in Sora.

CONFINI

Il fabbricato con relativa corte esclusiva, confina sui lati esposti a nord, ovest e sud con proprietà della stessa ditta intestataria, mappale 772, mentre il lato esposto a est confina con la strada comunale Vallanito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	78,08 mq	110,72 mq	1,00	110,72 mq	2,70 m	Terra
Cantina piano terra	25,28 mq	37,82 mq	0,20	7,56 mq	2,70 m	Terra
Abitazione piano primo	85,05 mq	110,72 mq	1,00	110,72 mq	2,95 m	Primo
Locale di deposito p. 1°	25,28 mq	37,82 mq	0,20	7,56 mq	2,95 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				236,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 02/07/1993	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 80 89
Dal 02/07/1993 al 29/06/2015	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 257 Qualità Ente Urbano
Dal 13/07/1993 al 02/07/2015	**** Omisiss ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 263,99 Piano T-1
Dal 02/07/2015 al 02/07/2015	**** Omisiss ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 31.607,00 Piano T-1

In riferimento alla variazione di cui al punto 2 si precisa che il Tipo Mappale è stato presentato in data 2 luglio 1993 e approvato dall'Ufficio tecnico Erariale di Frosinone in data 18/06/1997 con protocollo n. 2828 "vedi allegato" 6 e 7. Si precisa inoltre che la variazione di cui al punto 4 è stata eseguita dal sottoscritto C.T.U. in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. per l'aggiornamento delle planimetrie Catastali "vedi allegato" 11.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Pianno	Geaffato
	82	257		2	A4	3	7,5		263,39	T-1	

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche eseguite a seguito di comparazione tra la mappa Catastale e la Planimetria Catastale, si è riscontrata una difformità nella geometria della corte esclusiva del fabbricato in oggetto.

Pertanto si è proceduto a redigere Foglio di Osservazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio tecnico Erariale) come si dimostra dagli allegati 6 e 7.

E' stata inoltre effettuata la regolarizzazione della planimetria del fabbricato mediante redazione di DOGFA per variazione "diversa distribuzione degli spazi interni", il tutto derivante dalle difformità tra la Planimetria in atti e lo stato dei luoghi. "vedi allegato" 11.

PRECISAZIONI

La documentazione depositata dal creditore precedente appare completa, in quanto dotata di:

Relazione notarile redatta dal Notaio Daria ZAPPONE in Roma con puntuale e precisa ricostruzione ipotecaria e catastale al ventennio.

Al fine di verificare l'esattezza e l'aggiornamento dei dati sulla relazione notarile sono state richieste nuove ed aggiornate visure catastali storiche ed ipotecarie.

Si precisa che relativamente alla trascrizione Reg. Gen. 8880 Reg. Part. 73321 "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" (per il bene oggetto di esecuzione unità negoziale n. 5) risulta per la quota di 1/1 a favore della sola **** Omissis ****, mentre la sua quota di sua spettanza (da successione) era pari a 1/2, si denota pertanto l'estromissione dall'accettazione della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2

CONDIZIONI

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della Sig.ra **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.

PARTI COMUNI

Trattasi di singolo fabbricato privo di parti comuni, avente corte esclusiva accessibile direttamente dalla strada Comunale.

Si sollevano dubbi sulla esatta ubicazione della fossa HIMOFF che potrebbe ricadere sulla confinante particella 772 di proprietà della stessa esecutata.

SERVITÙ

Per quanto è stato possibile accertare non risultano servitù a carico del bene, inoltre da indagini svolte presso il Comune di Sora (FR) la particella che identifica il fabbricato in oggetto non risulta nell'elenco delle particelle sottoposte ad uso civico (il mappale 257 in oggetto deriva dalla particella originale della mappa d'impianto)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in muratura portante a duplice elevazione, solai in latero-cemento e copertura a padiglione; esposizione principale a sud; Esternamente il fabbricato si presenta ben intonacato e rifinito ma privo di tinteggiatura.

Internamente il fabbricato risulta essere rifinito in ogni sua parte con materiali e finiture risalendo alla fine degli anni 90, con infissi in alluminio a doppio vetro e persiane apribili;

L'unità è munita di completo e funzionante impianto idrico, il riscaldamento non risulta funzionante anche se presente.

Lo smaltimento dei reflui domestici per quanto è stato possibile accertare dalle informazioni assunte è garantita da una fossa IMHOFF con sistema a dispersione per sub irrigazione, di cui non è stato possibile accertare l'ubicazione e eventuali autorizzazioni.

La zona risulta sprovvista di pubblica fognatura e rete gas/metano;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere l'abitazione principale della Sig.ra **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1962 al 16/07/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario MONACO	28/01/1962	24342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	16/02/1962		
Dal 16/07/2003 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sora	31/07/2003		
Dal 13/11/2003 al 29/06/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto LABATE	13/11/2003	259888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/11/2003	23765	17010
Dal 13/11/2003 al 29/06/2013	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora (FR)	19/11/2003	2290	

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.

Atto di provenienza verrà allegato alla presente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 25/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 04/08/2006
Reg. gen. 17899 - Reg. part. 4253
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,45 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 03/08/2006
N° repertorio: 305779
N° raccolta: 46935
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 MODIF. D.LGS 46/99 E D.LGS 193/01
Iscritto a FROSINONE il 03/03/2010
Reg. gen. 4285 - Reg. part. 981
Quota: 1/1
Importo: € 78.676,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.338,42

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Divisione**
Trascritto a Frosinone il 22/11/2003
Reg. gen. 23765 - Reg. part. 17010
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Denuncia di Successione**
Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]
Reg. gen. 23338 - Reg. part. 15268

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a FROSINONE il 19/12/2013

Reg. gen. 24457 - Reg. part. 17734

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a FROSINONE il 03/06/2014

Reg. gen. 8880 - Reg. part. 7321

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Per la trascrizione di cui trattasi risulta un'accettazione tacita per il bene oggetto di esecuzione (vedi unità negoziale n. 5) pari a 1/1 a favore della sola **** Omissis **** mentre la quota di sua spettanza (quota da successione) era pari a 1/2 si denota pertanto l'estromissione dall'accettazione della sorella **** Omissis **** per la restante quota di 1/2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade esternamente al centro pianificato del P.R.G. in zona classificata A2 "Agricola Speciale" e ricade in area tutelata per Legge ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i..

Inoltre ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. del Lazio n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 "lettere (c) e (d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83 Art. 14, L.R. 24/98 Art. 134 comma 1 lettera A e Art. 136 D.Lgs 42/04.

Inoltre ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per fabbricato oggetto di esecuzione, sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR), dalle quali non sono emerse, Licenze, Concessioni e/o Permessi di Costruire, nonché Concessioni Edilizie in Sanatoria, e/o denunce urbanistiche di alcun tipo.

L'unico dato utile risulta da una richiesta di autorizzazione per manutenzione ordinaria acquisita dal Comune di Sora (FR) in data 17 settembre 1991 n. 21914, che contiene una dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà a firma del precedente proprietario Sig. **** Omissis **** nella quale ha dichiarato che il fabbricato è stato edificato prima 01/01/1967, allegato alla stessa risulta documentazione fotografica (vedi allegato 5).

Dal confronto con la planimetria depositata in Catasto in data 13/07/1993 e, lo stato dei luoghi, (come identificato con la nuova planimetria Catastale di cui al DOCFA allegato 11) risultano delle difformità riguardanti aperture e/o chiusura di aperture (porte e finestre) sui setti portanti del fabbricato, oltre ad alcune tramezzature interne non strutturali.

Per cui si rendono necessarie eventuali verifiche strutturali al fine di valutare interventi di miglioramento statico, oltre a regolarizzare urbanisticamente le modeste difformità sopra citate, in ogni caso le suddette difformità non costituiscono aumenti di volumetrie o cambiamenti di destinazione d'uso.

Pertanto preso atto di quanto sopra, lo scrivente ritiene legittimo il fabbricato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo non si sono avuti riscontri in merito alla conformità degli impianti; L'immobile risulta anche sprovvisto di APE per cui si è proceduto alla redazione dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di singolo fabbricato con corte esclusiva, non divisibile si è proceduto alla semplice redazione di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 226.560,00.

Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sulla base delle informazioni disponibili, è stato adottato il metodo di stima 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 degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; Valutando la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 236,56 e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso alcune

agenzie immobiliari, valutazioni ufficiali OMI dell'Agenzia del Territorio ed applicati gli opportuni correttivi, nonché presso tecnici e agenzie immobiliari operanti "in loco", al fine di comparare il bene in questione con transazioni simili già avvenute, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 1.000,00 ;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Sora (FR) - Via Vallanito	236,56 mq	1.000,00 €/mq	€ 236.560,00	100,00	€ 236.560,00
Totale lotto:					€ 236.560,00

Considerato quanto esposto circa la regolarità urbanistica del fabbricato, è stata eseguita una stima sommaria al fine di valutare, spese tecniche, oneri e diritti Comunali, spese per le eventuali opere da eseguire, salvo più approfondite ed idonee indagini, anche invasive che possano mettere in evidenza aspetti tecnici allo stato attuale non valutabili, si impone un deprezzamento pari a €. 10.000,00 .

Valore finale di stima: € 226.560,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Sora, li 02/07/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Ruscio Donato

ELENCO ALLEGATI:-

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria Catastale in Atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione Ordinaria Manutenzione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Copia tipo Mappale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foglio Osservazioni per sistemazione mappa terreni
- ✓ N° 8 Altri allegati - Inquadramento Territoriale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Variazione Catastale DOCFA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile Abitazione ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione, ricadente in zona periferica in Catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4 classe 3 di vani 9 - Piano terra e Primo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato ricade esternamente al centro pianificato del P.R.G. in zona classificata A2 "Agricola Speciale" e ricade in area tutelata per Legge ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.. Inoltre ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. adottato con delibera di G.R. del Lazio n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 "lettere (c) e (d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83 Art. 14, L.R. 24/98 Art. 134 comma 1 lettera A e Art. 136 D.Lgs 42/04. Inoltre ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Prezzo base d'asta: € 226.560,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2013 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.560,00

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Vallanito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	236,56 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere l'abitazione principale della Sig.ra **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare. Non sono stati riscontrati contratti di affitto e/o simili per il suddetto immobile.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione, con corte esclusiva e struttura portante in muratura a duplice elevazione. L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Sora (FR) alla Via Vallanito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

