
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Martone Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2016 del R.G.E.

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.....	4
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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2016 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 506.043,75	13



INCARICO

All'udienza del 02/11/2016, il sottoscritto Ing. Martone Gino, con studio in Piazza Abate Rea, 24 - 03043 - Cassino (FR), email gino.martone@libero.it, PEC ingegnere.gmartone@legalmail.it, Tel. 335 1808722, 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** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981,

IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979.

CONSTA DI N.13 VANI DISLOCATI SU TRE LIVELLI DI CUI UNO SEMINTERRATO.

ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. destinato ad ampio giardino e vialetti pavimentati pedonali e carrabili.

RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO.

IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

CONFINA COI MAPPALI N.722, 726, 791, 221, 545, 101, 70.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	300,00 mq	345,00 mq	1,00	345,00 mq	2,90 m	S1-T-1
Corte (su Terreno Agricolo)	2750,00 mq	2950,00 mq	0,05	147,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				492,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				492,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450
Dal 27/10/1981 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 450 Categoria A7
Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 450 Categoria A7

CON ATTO NOTARILE DEL 1978, LA PROPRIETÀ DEL MAPPALE N.450 (SU CUI INSISTE IL VILLINO) PASSÒ DAI SIGG. **** Omissis **** AI GENITORI DEL DEBITORE.

CON ATTO NOTARILE DEL 2010, LA PROPRIETÀ DEL MAPPALE N.450 (SU CUI INSISTE IL VILLINO) PASSÒ DAI GENITORI DEL DEBITORE AL DEBITORE STESSO.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	450		3	A7	2	345	345	355,84	S1-T-1	SI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	450			3	ENTE URBANO		002950			SI

Corrispondenza catastale

NELLA VISURA CATASTALE RISULTA INDICATO IL CIVICO 123/A.

NEGLI ATTI GIUDIZIARI RISULTA INDICATO IL CIVICO 125.

ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL VILLINO:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne e qualche finestra e porta esterna.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Il FABBRICATO PRINCIPALE presenta due stadi temporali di abusivismo:

-Il primo deriva da una costruzione realizzata in difformità del progetto approvato;

-Il secondo deriva dalle difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

È emerso, infatti, che le planimetrie catastali furono redatte secondo le volumetrie maggiorate effettivamente costruite e quindi non conformi al progetto autorizzato (C.E. n.207/1979).

Esso dunque presenta diversi abusi di cui alcuni sono sanabili ed altri sono non sanabili:

- quelli sanabili sono costituiti dalla diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzi realizzati in posizione diversa da quella presente nel progetto autorizzato) e dalla diversa posizione di alcune finestre e porte esterne;
- quelli NON sanabili sono costituiti dai maggiori volumi e maggiori superfici costruite.

Per tali motivi, tenuto conto altresì delle strutture, si ritiene necessario ricondurre il manufatto alle condizioni previste nel progetto autorizzato (ripristinare le volumetrie e le geometrie legittime e cioè quelle previste nella Concessione Edilizia).



PATTI

NDD

STATO CONSERVATIVO

Ottimo.

PARTI COMUNI

NDD

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (FG.14, PART.450) FU ASSERVITO IL TERRENO FG.14, PART.416.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Asse longitudinale del fabbricato: ha direzione Est-Ovest.

Struttura in MURATURA PORTANTE.

Tetto a falde.

Finiture di buona qualità.

Stato di manutenzione: ottimo.

Dotato di giardino privato ed area pertinenziale di parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAMBERALE	29/08/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2015
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3610
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO DA LAVORO.

CREDITO DA LAVORO.

NORMATIVA URBANISTICA

CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981,
IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979.



IL PROGETTO DEL 1978 COMPUTAVA CINQUE VANI (OLTRE AL GARAGE INTERRATO) PER 399mc, CIOÈ COINCIDENTE COL VOLUME AMMISSIBILE IN BASE AGLI INDICI URBANISTICI $[(7550+5750)*0.03= 399]$; 7550mq ERANO DEL MAPPALE n.157 (DI PROPRIETÀ) MENTRE 5750mq ERANO DEL MAPPALE n.416 (ASSERVITO).

NEGLI ARCHIVI DEL COMUNE NON È STATO RINVENUTA, PER IL PERIODO 1978-1981, NESSUNA VARIANTE AL PROGETTO.

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE DI COSTITUZIONE DEL FABBRICATO, RISALE AL 1981: ESSA RIPORTA TRE PLANIMETRIE, UNA PER IL PIANO TERRA, UNA PER IL PIANO PRIMO, UNA PER IL PIANO INTERRATO. IN TOTALE IMPORTAN.13 VANI e 800mc DICHIARATI AL CATASTO.

ESSO, ATTUALMENTE, INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. con ampio giardino e vialetti pavimentati carrabili.

IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In base alla documentazione reperita presso il SUE competente è emerso che:

NON È REGOLARE BENCHÉ ESISTA UN PROGETTO AUTORIZZATO DEL 1978 CON CONCESSIONE EDILIZIA N.207/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne e qualche finestra e porta esterna.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'APE REDATTO DAL CTU INDICA L'EDIFICIO IN CLASSE A1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NDD

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1
CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981, IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979. CONSTA DI N.13 VANI DISLOCATI SU TRE LIVELLI DI CUI UNO SEMINTERRATO. ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. destinato ad ampio giardino e vialetti pavimentati pedonali e carrabili. RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO. IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 674.725,00
Nella stima finale si va ad operare una detrazione al fine di considerare i costi tanto per il parziale abbattimento (riferito alla maggiore volumetria costruita) quanto per la sanatoria delle opere difformi eseguite nella parte complementare (cioè all'interno dei volumi conformi al progetto approvato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1	492,50 mq	1.370,00 €/mq	€ 674.725,00	100,00	€ 674.725,00
Valore di stima:					€ 674.725,00



Valore di stima: € 674.725,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 506.043,75

Il deprezzamento tiene conto degli oneri e costi per:

- il parziale abbattimento (riferito alla maggiore volumetria costruita);
- la sanatoria delle opere difformi eseguite nella parte complementare (cioè all'interno dei volumi conformi al progetto approvato).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PER QUANTO CONCERNE IL VILLINO (FG.14, PART.450) SI SEGNA LA IL SEGUENTE ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne e qualche finestra e porta esterna.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.

SI CONCLUDE PERTANTO CHE LE OPERE ABUSIVE NON SANABILI ANDRANNO DEMOLITE AL FINE DI RICONDURRE IL VOLUME E LA SUPERFICIE REALI AI VALORI AUTORIZZATI ALL'EPOCA DEL PROGETTO.

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.

Cassino, li 13/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Martone Gino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scans. Convocazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scans. Avviso A/R
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Nota Trasciz. Asservimento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - PIANTE AGGIORNATE (Aggiornamento al 15/03/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Accatastamento del villino (anno1981)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1
CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981, IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979. CONSTA DI N.13 VANI DISLOCATI SU TRE LIVELLI DI CUI UNO SEMINTERRATO. ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. destinato ad ampio giardino e vialetti pavimentati pedonali e carrabili. RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO. IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A,PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981, IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979. IL PROGETTO DEL 1978 COMPUTAVA CINQUE VANI (OLTRE AL GARAGE INTERRATO) PER 399mc, CIOÈ COINCIDENTE COL VOLUME AMMISSIBILE IN BASE AGLI INDICI URBANISTICI $[(7550+5750)*0.03= 399]$; 7550mq ERANO DEL MAPPALE n.157 (DI PROPRIETÀ) MENTRE 5750mq ERANO DEL MAPPALE n.416 (ASSERVITO). NEGLI ARCHIVI DEL COMUNE NON È STATO RINVENUTA, PER IL PERIODO 1978-1981, NESSUNA VARIANTE AL PROGETTO. LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE DI COSTITUZIONE DEL FABBRICATO, RISALE AL 1981: ESSA RIPORTA TRE PLANIMETRIE, UNA PER IL PIANO TERRA, UNA PER IL PIANO PRIMO, UNA PER IL PIANO INTERRATO. IN TOTALE IMPORTA N.13 VANI e 800mc DICHIARATI AL CATASTO. ESSO, ATTUALMENTE, INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. con ampio giardino e vialetti pavimentati carrabili. IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".

Prezzo base d'asta: € 506.043,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 506.043,75

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Categoria A7, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI	Superficie	492,50 mq
Stato conservativo:	Ottimo.		
Descrizione:	CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981, IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979. CONSTA DI N.13 VANI DISLOCATI SU TRE LIVELLI DI CUI UNO SEMINTERRATO. ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. destinato ad ampio giardino e vialetti pavimentati pedonali e carrabili. RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO. IL LOTTO (come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) è ricompreso nella zona "E Agricola (di tipo B)".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		

