
TRIBUNALE DI CASSINO

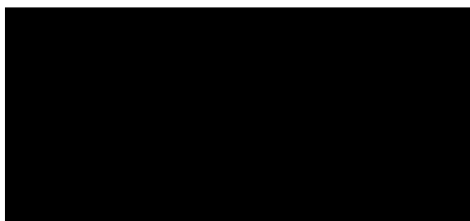
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannitti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



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	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2018 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 26/04/2019, il sottoscritto Arch. Iannitti Aldo, con studio in Minturno (LT) - 04026 - email: iannitti.studio@gmail.com, PEC: aldo.iannitti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme n.22, piano 2-3

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo e piccola area adibita a posto auto scoperto entrambe di pertinenza. L'unità immobiliare è parte di maggiore fabbricato per civile abitazione composto da due livelli e realizzato in muratura portante; ubicato in Santi Cosma e Damiano in via delle Terme n° 22. L'immobile è inserito in un contesto residenziale con ingresso pedonale e carrabile posto direttamente sulla strada principale. Nella zona in cui è ubicata l'unità residenziale sono presenti numerose attività commerciali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

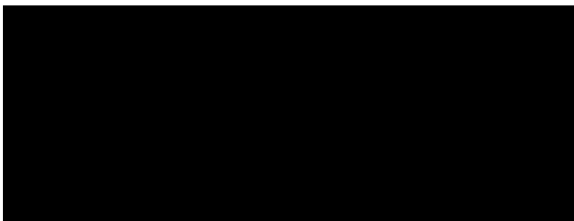
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme n.22, piano 2-3

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:



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

-  (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a Nord con la strada pubblica via delle Terme, a Sud con il cortile interno dello stesso fabbricato di cui ne fa parte, ad Est con altra unità immobiliare in aderenza facente parte dello stesso immobile mentre ad Ovest con altra unità immobiliare di altro fabbricato in aderenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,18 mq	84,82 mq	1,00	84,82 mq	3,10 m	2
Balconi (n.4)	5,36 mq	6,04 mq	0,25	1,51 mq	0,00 m	2
Soffitta	26,51 mq	41,93 mq	0,33	13,84 mq	h.m.: 1,80 m	3
Posto auto scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,67 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2002 al 02/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 148, Sub. 11 Categoria A4 - Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 165,27 Piano 2-3
Dal 02/02/2009 al 01/10/2010		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 148, Sub. 11 Categoria A4 - Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 165,27 Piano 2-3
Dal 01/10/2010 al 28/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 148, Sub. 11 Categoria A4 - Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 165,27 Piano 2-3
Dal 02/02/2009 al 01/10/2010		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 338, Sub. 2 Categoria C6 - Cl.1, Cons. 30 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 13,32 Piano T
Dal 01/10/2010 al 28/05/2019		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 338, Sub. 2 Categoria C6 - Cl.1, Cons. 30 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 13,32 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	148	11		A4	2	4	89 mq	165,27 €	2-3	
	52	338	2		C6	1	30 mq	31 mq	13,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Si confermano i dati catastali attuali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da aggiungere.

PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in normali condizioni conservative.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni alle altre unità immobiliari risultano essere quelle delle vigenti norme sul condominio degli edifici. Non risultano però regole di condominio allegate all'atto di compravendita e/o dichiarate dall'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che, così come indicato nell'atto di compravendita Racc. 3999, Rep. 8272 del 01/10/2010 stipulato in Minturno (LT) notaio Maria Concetta Fuccillo e registrato in Formia (LT) il 05/10/2010 al n° 3539, la soffitta posta al terzo piano è gravata da servitù di passaggio a favore di altri subalterni. Resta in comune alla particella 338 subalterno 2, del foglio di mappa 52, nonché agli altri subalterni, la particella 459, del foglio di mappa 52, che permette l'accesso alla piccola area adibita a posto auto scoperto nonché agli altri subalterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla scorta della documentazione reperita, sulla base delle indagini visive condotte a seguito del sopralluogo in sito ed in virtù di quanto analizzato senza aver compiuto analisi del tipo invasivo, si può dedurre che:



L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo ed è parte di maggior fabbricato realizzato con struttura in muratura portante; L'accesso all'unità immobiliare è garantito attraverso una rampa di scala condominiale; Le fondazioni si presume siano del tipo superficiale; La sua esposizione è sui due fronti (nord e sud) dove sono presenti anche dei balconi; L'altezza utile interna è di circa 3.10 ml.

La copertura risulta essere costituita con struttura in legno a falde inclinate con sovrastante posa di manto di completamento protettivo di tegole in cotto; Le strutture verticali, in muratura portante, sono costituite da elementi tufacei e in pietra calcarea a faccia vista.

Gli ambienti interni risultano essere suddivisi con tramezzature realizzate in laterizi intonacati e tinteggiati; Le pavimentazioni sono costituite da marmette di graniglia mentre gli infissi si presentano in legno con vetro singolo come anche le porte interne che risultano essere costituite dello stesso materiale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico-sanitario, tuttavia lo stesso non è munito dell'impianto di riscaldamento, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta, allo stato attuale, in normali condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED], ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1990 al 01/10/2010	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	30/11/1990	36.483	12.035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/12/1990	15667	22121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia (LT)	17/12/1990	3027			
Dal 01/10/2010 al 02/01/2020	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Concetta Fuccillo	01/10/2010	8272	3999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	08/10/2010	24987	15178		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia (LT)	05/10/2010	3539	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di Compravendita del 01/10/2010 Racc.n.3999 Rep.n.8272 in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 25/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**
Trascritto a Formia (LT) il 08/10/2010
Reg. gen. 24987 - Reg. part. 15178
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cassino (FR) il 05/12/2018
Reg. gen. 27674 - Reg. part. 19625
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Per una corretta individuazione della normativa urbanistica è stato richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) il quale viene rilasciato in data 12.08.2019 (in allegato).

Attraverso tale certificato si evince che sia l'area occupata dall'unità immobiliare (foglio 52 part. 148), e sia quella del posto auto scoperto (foglio 52 part. 338), ricadono in zona "B - sottozona B2 - completamento e ristrutturazione edilizia", per le specifiche si rimanda al certificato allegato in copia.

Tale certificato attesta inoltre che tali aree:

- Non risultano iscritte nell'elenco delle zone percorse dal fuoco;
- Ricadono nella fascia che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DD.GG.RR. n° 556/2007 e n° 1025/2007, sottopone a vincolo archeologico - paesaggistico, precisamente classificata: "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di metri 100,00".



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In base a quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano, previa richiesta di accesso agli atti, non sono emerse pratiche edilizie o titoli abilitativi relativi all'immobile richiesti o rilasciati nell'ultimo ventennio; così come riportato nell'attestazione prot. n° 7881 del 16/07/2019 rilasciata dall'Ufficio Tecnico in risposta alla richiesta effettuata. (in allegato). Pertanto l'unico documento di riferimento risulta essere la planimetria catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, è emersa la seguente difformità:

Sulla rimessa del posto auto scoperto di pertinenza posta a piano terra risulta essere stata realizzata una tettoia di copertura caratterizzata da pali in legno e lamiera. Per la realizzazione di tale struttura non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di pratica edilizia all'ufficio tecnico del comune di Santi Cosma e Damiano. Il responsabile dell'abuso o il successivo proprietario, dovrà provvedere quindi alla messa in pristino dello stato dei luoghi, oppure qualora ciò fosse possibile, ai sensi della vigente normativa urbanistica, a sanare la stessa difformità riscontrata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Non risultano però regole di condominio allegare all'atto di compravendita e/o dichiarate dall'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme n.22, piano 2-3. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo e piccola area adibita a posto auto scoperto entrambe di pertinenza. L'unità immobiliare è parte di maggiore fabbricato per civile abitazione composto da due livelli e realizzato in muratura portante; ubicato in Santi Cosma e Damiano in via delle Terme n° 22. L'immobile è inserito in un contesto residenziale con ingresso pedonale e carrabile posto direttamente sulla strada principale. Nella zona in cui è ubicato l'unità residenziale sono presenti numerose attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 148, Sub. 11, Categoria A4 - Fg. 52, Part. 338, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.903,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'unità immobiliare, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, finiture e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine sulla situazione di mercato nonché della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima. Per determinare tale valore di mercato è stato adottato un metodo di stima comparativo attraverso indagini indirette (OMI) e dirette mediante il reperimento sul mercato (agenzie immobiliari) di prezzi noti di beni analoghi a quello da stimare.



Indagini indirette: Tabelle OMI (Anno 2018 - Semestre II)
 Provincia: LATINA - Comune: SANTI COSMA E DAMIANO
 Fascia/zona: Periferica/SAN LORENZO, VIA F.BARACCA - VIA PANDACCIO (P).
 Codice di zona: D2 - Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: NORMALE
 Valore Mercato (€/mq): Min. € 570 - Max. € 850 - Superficie (L/N): L

Indagini dirette (mercato agenzie immobiliari): Le indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto, hanno rilevato che per immobili residenziali analoghi, in normale stato di conservazione e manutenzione, vengono attribuiti i seguenti valori unitari: Min. 650 €/mq - Max. 1.300 €/mq

Considerati i valori di mercato scaturiti attraverso le indagini dirette ed indirette si ritiene che: **Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare possa essere: 900,00 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme, n.22, piano 2-3	107,67 mq	900,00 €/mq	€ 96.903,00	100,00%	€ 96.903,00
				Valore di stima:	€ 96.903,00

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.

Minturno (LT), li 03/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Iannitti Aldo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1: Atto di provenienza - Atto di proprietà
- ✓ N° 2: Estratti di mappa
- ✓ N° 3: Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 4: Planimetrie catastali
- ✓ N° 5: Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6: Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7: Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8: Altri allegati - Attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di S.S.Cosma e Damiano
- ✓ N° 9: Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ✓ N° 10: Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme n.22, piano 2-3. Trattasi di appartamento posto al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo e piccola area adibita a posto auto scoperto entrambe di pertinenza. L'unità immobiliare è parte di maggiore fabbricato per civile abitazione composto da due livelli e realizzato in muratura portante; ubicato in Santi Cosma e Damiano in via delle Terme n° 22. L'immobile è inserito in un contesto residenziale con ingresso pedonale e carrabile posto direttamente sulla strada principale. Nella zona in cui è ubicata l'unità residenziale sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 148, Sub. 11, Categoria A4 - Fg. 52, Part. 338, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Per una corretta individuazione della normativa urbanistica è stato richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) il quale viene rilasciato in data 12.08.2019 (in allegato). Attraverso tale certificato si evince che sia l'area occupata dall'unità immobiliare (foglio 52 part. 148), e sia quella del posto auto scoperto (foglio 52 part. 338), ricadono in zona "B - sottozona B2 - completamento e ristrutturazione edilizia", per le specifiche si rimanda al certificato allegato in copia. Tale certificato attesta inoltre che tali aree: - Non risultano iscritte nell'elenco delle zone percorse dal fuoco; - Ricadono nella fascia che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DD.GG.RR. n° 556/2007 e n° 1025/2007, sottopone a vincolo archeologico - paesaggistico, precisamente classificata: "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di metri 100,00".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - via delle Terme n. 22, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 148, Sub. 11, Categoria A4 - Fg. 52, Part. 338, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	107,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in normali condizioni conservative.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo e piccola area adibita a posto auto scoperto entrambe di pertinenza. L'unità immobiliare è parte di maggiore fabbricato per civile abitazione composto da due livelli e realizzato in muratura portante; ubicato in Santi Cosma e Damiano in via delle Terme n° 22. L'immobile è inserito in un contesto residenziale con ingresso pedonale e carrabile posto direttamente sulla strada principale. Nella zona in cui è ubicata l'unità residenziale sono presenti numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

