
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malatesta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	9
Patti.....	10
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	11



Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2018 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.397,00	20



INCARICO

All'udienza del 15/05/2018, il sottoscritto Arch. Malatesta Aurelio, con studio in Via Mazzini, 1 - 03043 - Cassino (FR), email tipografiamalatesta@gmail.com, PEC aurelio.malatesta@archiworldpec.it, Tel. 0776 21286, Fax 0776 21286, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Palazzina indipendente costruita prima del 1 settembre 1967.

Ricade in zona Agricola.

Il fabbricato è situato sulla strada provinciale che da Sora porta a Fontechiari. Il Fabbricato è composto di vani 8 distribuiti su 3 livelli con annessa corte.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora.

Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6).

Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda".

L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani.

Descrizione Tecnica

IL Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietrame e si sviluppa in tre livelli: piano terra,

primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi.

Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del



garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature.

Sopra il garage una grande terrazza di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati posti in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq.

Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato.

Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate

dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia.

Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio.

Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla

realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del cucu escuci che era previsto nel progetto di ristrutturazione.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo.

L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo

si affacciano le camere a destra e sinistra della scala.

Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un

buon investimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

terreno

part. 107 foflio 11 (Are 29,78) Comune di Fontechiari Pascolo

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Terreno part. 108 foglio 11 (Are 20,29)

ATTIGUOAL PALAZZETTO OGGETTO DI PERIZIA

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa.
Il Creditore ha depositato un certificato Notarile

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

L'immobile confina con Strada Comunale, strada Provinciale, **** Omissis **** eredi **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Strada Comunale, Strada PROVINCIALE, **** Omissis ****, eredi **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Strada Comunale, Strada PROVINCIALE, **** Omissis ****, eredi **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,28 mq	98,28 mq	1,00	98,28 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	58,97 mq	86,31 mq	1,00	86,31 mq	2,95 m	Primo
Abitazione	60,93 mq	86,31 mq	1,00	0,00 mq	3,00 m	Secondo
Autorimessa	30,29 mq	39,33 mq	0,20	7,87 mq	3,00 m	
Terrazza	33,70 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	12,70 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				204,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2978,00 mq	2978,00 mq	1,00	2978,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2978,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2978,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2029,00 mq	2029,00 mq	1,00	2029,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2029,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2029,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

I terreni del foglio 11 part. 107 e 108 Comune di Fontechiari ed il fabbricato prima part 182 ed ora part. 200 foglio 11 Comune di Fontechiarisono sono pervenuti al **** Omissis **** giusto atto di compravendita in data 11 12 1997 Notaio Labate Roberto di Sora rep.n.167019 trascritto il 30 dicembre 1997 ai nn. 22229/18638 da potere dei signori MESSERCOLA AMELIA -IMMACOLATA-SOFIA-LIDANO-MARIO PIETRO-NAZARENO-MARCELLO-LELIO ENRICO-MARIA-ROCCO-DELIO-AUGUSTO ed ANTONIO.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	200			A4	2	8		111,55	T-1-2	

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	
11	107				Pascolo	U	29,78	0,77	0,46		
11	108				Pascolo	U	20,29	1,26	0,73		



					arborato						
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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	
11	107				Pascolo	U	29,78	0,77	0,46		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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	
11	108				Pascolo arborato						
11	108				Pascolo arborato	U	20,29	1,26	0,73		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora.

Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6).

Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda".

L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani.

Descrizione Tecnica

IL Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietrame e si sviluppa in tre livelli: piano terra, primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi.



Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature.

Sopra il garage una grande terrazza di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati (postati in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq.

Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato.

Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate

dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia.

Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio.

Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla

realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del "cuci e scuci" che era previsto nel progetto di ristrutturazione.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo.

L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo

si affacciano le camere a destra e sinistra della scala.

Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un

buon investimento.

PATTI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

non si evidenziano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Per quanto attiene allo stato conservativo possiamo dire che all'esterno il Palazzetto si presenta in buone condizioni anche grazie alla presenza di infissi e persiane nuovi.

All'interno invece risulta molto degradato dall'umidità pregressa.

Infatti con la creazione dell'intercapedine che gira intorno al palazzetto si è risolto il problema per le infiltrazioni ma si sarebbe dovuto procedere anche con il risanamento delle pareti interne, ormai degradate, con il sistema del "cuci e scuci" che non è stato mai eseguito.

Alcuni pavimenti sono ancora in cemento grezzo.

L'immobile è oggi abitato dal proprietario



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

L'immobile non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora.

Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6).

Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda".

L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani.

Descrizione Tecnica

IL Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietrame e si sviluppa in tre livelli: piano terra,

primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi.

Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del

garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature.

Sopra il garage una grande terrazza di di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati posti in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq.

Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato.

Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate

dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia.



Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio.

Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla

realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del cucu escuci che era previsto nel progetto di ristrutturazione.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo.

L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo

si affacciano le camere a destra e sinistra della scala.

Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un

buon investimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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

il giorno 8 Agosto, durante l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, mi ha ricevuto il proprietario il signor **** Omissis **** che la occupa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBIcata A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 23/09/2004
Reg. gen. 28532 - Reg. part. 7008
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Cecere Carmen
Data: 23/09/2004
N° repertorio: 2471
N° raccolta: 2172

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/03/2018
Reg. gen. 4667 - Reg. part. 3571
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBIcata A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Fontechiari si è dotato solo di recente del Piano Regolatore. Fino ad un anno fa vigeva il Programma di Fabbricazione. La zona in cui si trova il Palazzetto è classificata come agricola da tutti e due gli strumenti urbanistici.

La particella 200 del foglio 11 è un Ente Urbano.

La data di edificazione è anteriore al 1 settembre 1967. La costruzione è regolare. Per quanto riguarda le opere di ristrutturazione del garage e la realizzazione dell'intercapedine ho appurato che il signor **** Omissis **** ha richiesto ed ottenuto tutti i permessi necessari:

Autorizzazine Edilizia rilasciata dal Comune di Fontechiari in data 28 09 2002



Autorizzazione Sismica rilasciata dalla Regione Lazio- Dipartimento Territorio-Area di Frosinone
Ril. il 5 11 2003

Autorizzazione
in Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico rilasciata dalla Provincia di Frosinone
III Ripartizione Amm.va settore Difesa del Suolo.
Ril. in data 27 06 2002

Le Autorizzazioni di cui sopra in allegati alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A FONTECHIARI (FR) - VIA FONTEOCO, 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico



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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
Palazzina indipendente costruita prima del 1 settembre 1967. Ricade in zona Agricola. Il fabbricato è situato sulla strada provinciale che da Sora porta a Fontechiari. Il Fabbricato è composto di vani 8 distribuiti su 3 livelli con annessa corte. DESCRIZIONE DEL BENE
Ubicazione Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora. Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6). Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda". L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani.
Descrizione Tecnica IL Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietrame e si sviluppa in tre livelli: piano terra, primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi. Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature. Sopra il garage una grande terrazza di di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati posti in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq. Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato. Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia. Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio. Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del cucù escucù che era previsto nel progetto di ristrutturazione. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo. L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo si affacciano le camere a destra e sinistra della scala. Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un buon investimento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 200, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.355,00
Per il metodo di stima mi sono basato su quello comparativo avendo constatato i valori locali per vendita di immobili simili per posizione e condizioni di manutenzione assumendo informazioni presso agenti immobiliari studi notarili.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
terreno part. 107 foglio 11 (Are 29,78) Comune di Fontechiari Pascolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 17.868,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
Terreno part. 108 foglio 11 (Are 20,29) ATTIGUOAL PALAZZETTO OGGETTO DI PERIZIA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato - Fg. 11, Part. 108,
Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.174,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	204,71 mq	500,00 €/mq	€ 102.355,00	100,00	€ 102.355,00
Bene N° 2 - Terreno Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	2978,00 mq	6,00 €/mq	€ 17.868,00	100,00	€ 17.868,00
Bene N° 3 - Terreno Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6	2029,00 mq	6,00 €/mq	€ 12.174,00	100,00	€ 12.174,00
Valore di stima:					€ 132.397,00

Valore di stima: € 132.397,00

Valore finale di stima: € 132.397,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare.

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 30/10/2018



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aut. Edilizia - Provincia - Regione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Servizio fotografico Esterni - Interni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
Palazzina indipendente costruita prima del 1 settembre 1967. Ricade in zona Agricola. Il fabbricato è situato sulla strada provinciale che da Sora porta a Fontechiari. Il Fabbricato è composto di vani 8 distribuiti su 3 livelli con annessa corte. DESCRIZIONE DEL BENE
Ubicazione Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora. Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6). Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda". L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani.
Descrizione Tecnica IL Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietrame e si sviluppa in tre livelli: piano terra, primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi. Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature. Sopra il garage una grande terrazza di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati posti in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq. Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato. Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia. Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio. Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del cucù escucù che era previsto nel progetto di ristrutturazione. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo. L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo si affacciano le camere a destra e sinistra della scala. Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un buon investimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 200, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Fontechiari si è dotato solo di recente del Piano Regolatore. Fino ad un anno fa vigeva il Programma di Fabbricazione. La zona in cui si trova il Palazzetto è classificata come agricola da tutti e due gli strumenti urbanistici. La particella 200 del foglio 11 è un Ente Urbano. La data di edificazione è anteriore al 1 settembre 1967. La costruzione è regolare. Per quanto riguarda le opere di ristrutturazione del garage e la realizzazione dell'intercapedine ho appurato che il signor **** Omissis **** ha richiesto ed ottenuto tutti i permessi necessari: Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Fontechiari in data 28/09



2002 Autorizzazione Sismica rilasciata dalla Regione Lazio- Dipartimento Territorio-Area di Frosinone Ril. il 5 11 2003 Autorizzazione in Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico rilasciata dalla Provincia di Frosinone III Ripartizione Amm.va settore Difesa del Suolo. Ril. in data 27 06 2002 Le Autorizzazioni di cui sopra in allegati alla presente perizia.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
terreno part. 107 foflio 11 (Are 29,78) Comune di Fontechiari Pascolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6
Terreno part. 108 foglio 11 (Are 20,29) ATTIGUOAL PALAZZETTO OGGETTO DI PERIZIA
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato - Fg. 11, Part. 108,
Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 132.397,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.397,00

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 200, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato	Superficie	204,71 mq
Stato conservativo:	Per quanto attiene allo stato conservativo possiamo dire che all'esterno il Palazzetto si presenta in buone condizioni anche grazie alla presenza di infissi e persiane nuovi. All'interno invece risulta molto degradato dall'umidità pregressa. Infatti con la creazione dell'intercapedine che gira intorno al palazzetto si è risolto il problema per le infiltrazioni ma si sarebbe dovuto procedere anche con il risanamento delle pareti interne, ormai degradate, con il sistema del "cuci e scuci" che non è stato mai eseguito. Alcuni pavimenti sono ancora in cemento grezzo. L'immobile è oggi abitato dal proprietario		
Descrizione:	<p>Palazzina indipendente costruita prima del 1 settembre 1967. Ricade in zona Agricola. Il fabbricato è situato sulla strada provinciale che da Sora porta a Fontechiari. Il Fabbricato è composto di vani 8 distribuiti su 3 livelli con annessa corte. DESCRIZIONE DEL BENE Ubicazione Il bene oggetto di Perizia di Stima è situato nel piccolo Comune di Fontechiari a pochi chilometri da Sora. Si tratta di un palazzetto costruito anteriormente al 1° settembre del 1967. Completano la proprietà un ampio garage, ristrutturato di recente, comunicante con la palazzina attraverso una porta interna, la palazzina si trova sulla strada comunale che collega Fontechiari con Sora (in seguito a variazione toponomastica il tratto di strada ha variato il suo nome da Via Colle San Matteo, 11 a Via Fonteoco 6). Nelle immediate adiacenza della palazzina esistono oltre ad piccolo spazio corte anche due appezzamenti di terreno separati dal passaggio di una strada vicinale detta "Valle Calda". L'ente urbano Part. 200 misura 3,08 are mentre i due terreni part.107 are 29,78 e Part. 108 are 20,29 il fabbricato consiste in otto vani su tre piani. Descrizione Tecnica Il Fabbricato esaminato presenta una struttura portante in pietra e si sviluppa in tre livelli: piano terra, primo piano, secondo piano, la struttura portante della copertura è realizzata con orditura di travi in legno listelli e manto di tegole. I solai sono di tipo misto in ferro e laterizi. Il garage è stato ristrutturato, oggi, si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo pieno, la copertura del garage è stata realizzata con solaio misto con nervature in cemento armato ed interposti laterizi incuneati nelle nervature. Sopra il garage una grande terrazza di di oltre 35 mq con parapetto di protezione realizzato in forati posti in foglio) a servizio e godimento del primo piano sullo stesso piano, ma sul lato opposto del palazzetto troviamo un altro terrazzo di 12,70 mq. Per risolvere il problema delle ingenti infiltrazioni di acqua, a carico della parete posteriore del fabbricato, è stata realizzata una intercapedine interrata e impermeabilizzata che gira intorno all'intero fabbricato. Si precisa che le opere di risanamento del garage e la realizzazione dell'intercapedine sono state autorizzate dagli enti interessati come da documentazione allegata alla presente perizia. Gli infissi originari sono stati sostituiti e sono stati realizzati in alluminio bianco con doppio vetro, anche le vecchie persiane esterne sono state sostituite con nuove persiane di colore bruno in alluminio. Le condizioni dell'interno, in special modo del piano terra, sono degradate dall'umidità pregressa, infatti alla realizzazione dell'intercapedine non è seguito il risanamento delle murature attraverso il previsto sistema del cuci e scuci che era previsto nel progetto di ristrutturazione. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, ma in alcuni ambienti sono in piastrelle di cemento decorato con disegni geometrici o in cemento grezzo. L'impianto scala è realizzato in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica e quindi ad ogni pianerottolo si affacciano le camere a destra e sinistra della scala. Nella globalità del giudizio, ritengo che con le dovute opere di risanamento, possa essere considerato un buon investimento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 107, Qualità Pascolo	Superficie	2978,00 mq
Descrizione:	terreno part. 107 foglio 11 (Are 29,78) Comune di Fontechiari Pascolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - Via Fonteoco, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato - Fg. 11, Part. 108, Qualità Pascolo arborato	Superficie	2029,00 mq
Descrizione:	Terreno part. 108 foglio 11 (Are 20,29) ATTIGUOAL PALAZZETTO OGGETTO DI PERIZIA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

