
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nitto Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2013 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Titolarietà.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

Con udienza del 17/03/2014, il sottoscritto Ing. Di Nitto Biagio, con studio in Via Cavour, 11 - 03043 - Cassino (FR), email dinitto.biagio@gmail.com, PEC biagio.dinitto@ingpec.eu, Tel. 328 4823540, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Casale San Montino 3

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** è sito in una porzione del piano terra di un edificio a duplice elevazione ed è dotato di corte esclusiva a confine con via Casale San Montino. Esso è situato in un'area periferica (frazione Sant'Angelo) prevalentemente agricola caratterizzata da poche costruzioni a singola o duplice elevazione. Da essa in meno di 10' si può raggiungere il centro della città di Cassino o il relativo casello autostradale (A1 - MI-NA)

La struttura, in muratura portante, è stata realizzata in due fasi successive: la porzione realizzata prima (soggiorno e cucina) è in blocchi di tufo dello spessore di 40 cm, la parte restante è in blocchi di calcestruzzo dello spessore di 25 cm. Il solaio è in latero-cemento realizzato con pignatte e travetti prefabbricati. La porzione di fabbricato adibita a cucina e soggiorno risulta sovrastata da un'altra unità abitativa appartenente ad alta proprietà, mentre la porzione ex-novo presenta una struttura di copertura a falda singola realizzata con travi portanti in legno e manto di tegole in laterizio del tipo "portoghesi".

La corte, ampia circa 1445 mq, è essenzialmente costituita dalla via di accesso all'edificio e con una piccola area nella quale è possibile parcheggiare e un piccolo prato sul quale insistono due ulivi e alcune piante a basso fusto.

L'unità abitativa è composta da 6,5 vani per complessivi mq. 136 commerciali (mq. 102 di superficie netta) oltre un portico di mq. 18. Al momento del sopralluogo è risultato adibito a civile abitazione, completato in tutte le sue parti e quindi abitabile.

Discreta la distribuzione interna degli ambienti che meglio possono essere visionati dall'allegata planimetria. La zona giorno è costituita da un unico ambiente: una cucina abitabile, cui si accede direttamente dal portone principale, e un ampio soggiorno, cui si accede dal portone attinente al portico. Il soggiorno è caratterizzato da un caminetto e da una grossa finestra che illumina tutto l'ambiente. La zona notte è connessa alla cucina da un piccolo corridoio sul quale insistono le stanze, ed il bagno.

Le finiture esterne realizzate con intonaco civile grezzo risultano tinteggiate e in buono stato di conservazione, per quanto concerne invece quelle interne sono realizzate con intonaco civile con finitura liscia a base di gesso opportunamente tinteggiate, sono presenti diffuse e vistose zone caratterizzate da risalita capillare dell'umidità a partire da quota pavimento fino ad un'altezza di circa 1 m, nonché evidenti fenomeni di condensa in prossimità dell'intradosso del solaio e a scendere lungo le pareti per circa 40 cm.



Ciò si presume essere legato alla totale assenza di eventuali strati di impermeabilizzazione a livello delle fondazioni e alla mancanza di un'efficiente sistema di isolamento termico all'estradosso del solaio e lungo le pareti perimetrali a contatto con l'ambiente esterno.

Le bussole interne sono in legno mentre gli Infissi sono composti da finestre interne in alluminio con vetrocamera e persiane blindate in ferro esternamente. Il pavimento è in ceramica ed è identico per tutta l'abitazione, escluso il bagno. In quest'ultimo, ed in parte della cucina, i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, i sanitari sono di porcellana bianca ed è presente una vasca da bagno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e di fossa biologica. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano (della quale non è stato possibile reperire il relativo libretto) abbinata a radiatori e a un fancoil e adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Si rileva inoltre la presenza di un camino e di tre split (gli esecutati dichiarano che alcuni di essi sono obsoleti e non perfettamente funzionanti) utilizzabili sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. L'impianto elettrico risulta funzionante tuttavia è privo di qualsiasi certificazione (gli esecutati dichiarano di averlo realizzato in proprio nel 1991). Si è rilevata la presenza della linea telefonica che tuttavia non risulta allacciata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dei 5/8 di proprietà di **** Omissis **** 3/8 sono in regime di comunione legale dei beni mentre, i restanti 2/8 sono in regime di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile è posto a confine a nord con via Casale san Montino e **** Omissis ****, a est con **** Omissis ****, a sud con **** Omissis ****, a ovest con **** Omissis ****, salvo altri, al piano superiore con **** Omissis ****, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	2,86 m	Terra
Portico	18,00 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	2,86 m	Terra



Giardino	1445,00 mq	1445,00 mq	0,18	260,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				404,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				404,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1994 al 07/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 325, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T
Dal 07/02/1995 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 325, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T
Dal 23/02/2009 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 325, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8 Piano T
Dal 25/05/2010 al 25/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 325, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T

I titolari reali corrispondono a quelli catastali riportati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	325	2	2	A2	8	6,5 vani		402,84	T	

Corrispondenza catastale



Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale esistente.

La particella 325 è formata da un terreno su cui insiste un l'edificio. Sia il terreno che l'edificio sono stati divisi in due subalterni indipendenti. Il subalterno 2 consiste in una porzione di fabbricato e una porzione di terreno (graffato) da intendersi come corte esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** nato a Cassino (FR) il 03/11/1968

**** Omissis **** nata a Cassino (FR) il 16/05/1969

**** Omissis **** nato a Cassino (FR) il 28/01/1990 (Figlio dei due esecutati)

All'atto del sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato di ospitare una **** Omissis **** che, come da essi dichiarato e confermato presso l'anagrafe di Cassino il 24/02/2015, non risultava residente presso l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2009 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione devoluta in virtù di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Vanghetti	01/10/2008	758/1T	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - ramo pubblicità immobiliare di Frosinone	06/07/2009	16906	12830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cassino	23/03/2009	50	68		
Dal 23/02/2009 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	25/05/2010	325587	57876
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate - ramo pubblicità immobiliare	09/07/2014	11090	9044
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	25/05/2010	325587	57876
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate - ramo pubblicità immobiliare di Frosinone	26/05/2010	11153	7298
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Frosinone aggiornate al 25/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 10/01/2008
Reg. gen. 531 - Reg. part. 52
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 25/03/2009
Reg. gen. 7579 - Reg. part. 981
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2010
Reg. gen. 11154 - Reg. part. 2174
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/01/2014
Reg. gen. 501 - Reg. part. 414
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Al momento del sopralluogo il bene risultava utilizzato come civile abitazione in conformità con la sua destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Permesso di costruire in sanatoria (ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e succ. modifiche e integ.ni) n. 2030 del 12/02/2010, pratica edilizia Prot. Gen.le n. 34762 del 31/12/1986 Prot. int. n. 3175 perta su domanda di **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo è rispondente al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

E' stata accertata la presenza della certificazione di conformità dell'impianto termico registrata con Prot.int n. 555 del 30.10.2008 presso la Aquamet S.p.A sita in Via Volturmo - Cassino (FR)

Per l'impianto idrico sanitario non sussiste l'obbligo di certificazione in quanto antecedente all'entrata in vigore della Legge 46/90.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, gli esecutari dichiarano che esso è stato realizzato intorno al 1992, pertanto è necessaria una Dichiarazione di Rispondenza. Il costo per tale documento è di circa € 600 tuttavia, se durante il relativo rilievo tecnico approfondito ad opera della ditta installatrice, si rilevasse la necessità di apportare modifiche all'impianto per adeguarlo alla normativa, vi potrebbero essere costi aggiuntivi stimabili fino a € 500.

Pertanto il costo totale di adeguamento presumibilmente è compreso tra € 600 e € 1100.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Casale San Montino 3
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** è sito in una porzione del piano terra di un edificio a duplice elevazione ed è dotato di corte esclusiva a confine con via Casale San Montino. Esso è situato in un'area periferica (frazione Sant'Angelo) prevalentemente agricola caratterizzata da poche costruzioni a singola o duplice elevazione. Da essa in meno di 10' si può raggiungere il centro della città di Cassino o il relativo casello autostradale (A1 - MI-NA) La struttura, in muratura portante, è stata realizzata in due fasi successive: la porzione realizzata prima (soggiorno e cucina) è in blocchi di tufo dello spessore di 40 cm, la parte restante è in blocchi di calcestruzzo dello spessore di 25 cm. Il solaio è in latero-cemento realizzato con pignatte e travetti prefabbricati. La porzione di fabbricato adibita a cucina e soggiorno risulta sovrastata da un'altra unità abitativa appartenente ad alta proprietà, mentre la porzione ex-novo presenta una struttura di copertura a falda singola realizzata con travi portanti in legno e manto di tegole in laterizio del tipo "portoghesi". La corte, ampia circa 1445 mq, è essenzialmente costituita dalla via di accesso all'edificio e con una piccola area nella quale è possibile parcheggiare e un piccolo prato sul quale insistono due ulivi e alcune piante a basso fusto. L'unità abitativa è composta da 6,5 vani per complessivi mq. 136 commerciali (mq. 102 di superficie netta) oltre un portico di mq. 18. Al momento del sopralluogo è risultato adibito a civile abitazione, completato in tutte le sue parti e quindi abitabile. Discreta la distribuzione interna degli ambienti che meglio possono essere visionati dall'allegata planimetria. La zona giorno è costituita da un unico ambiente: una cucina abitabile, cui si accede direttamente dal portone principale, e un ampio soggiorno, cui si accede dal portone attinente al portico. Il soggiorno è caratterizzato da un caminetto e da una grossa finestra che illumina tutto l'ambiente. La zona notte è connessa alla



cucina da un piccolo corridoio sul quale insistono le stanze, ed il bagno. Le finiture esterne realizzate con intonaco civile grezzo risultano tinteggiate e in buono stato di conservazione, per quanto concerne invece quelle interne sono realizzate con intonaco civile con finitura liscia a base di gesso opportunamente tinteggiate, sono presenti diffuse e vistose zone caratterizzate da risalita capillare dell'umidità a partire da quota pavimento fino ad un'altezza di circa 1 m, nonché evidenti fenomeni di condensa in prossimità dell'intradosso del solaio e a scendere lungo le pareti per circa 40 cm. Ciò si presume essere legato alla totale assenza di eventuali strati di impermeabilizzazione a livello delle fondazioni e alla mancanza di un'efficiente sistema di isolamento termico all'estradosso del solaio e lungo le pareti perimetrali a contatto con l'ambiente esterno. Le bussole interne sono in legno mentre gli Infissi sono composti da finestre interne in alluminio con vetrocamera e persiane blindate in ferro esternamente. Il pavimento è in ceramica ed è identico per tutta l'abitazione, escluso il bagno. In quest'ultimo, ed in parte della cucina, i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, i sanitari sono di porcellana bianca ed è presente una vasca da bagno. L'appartamento è dotato di impianto idrico e di fossa biologica. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano (della quale non è stato possibile reperire il relativo libretto) abbinata a radiatori e a un fancoil e adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Si rileva inoltre la presenza di un camino e di tre split (gli esecutati dichiarano che alcuni di essi sono obsoleti e non perfettamente funzionanti) utilizzabili sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. L'impianto elettrico risulta funzionante tuttavia è privo di qualsiasi certificazione (gli esecutati dichiarano di averlo realizzato in proprio nel 1991). Si è rilevata la presenza della linea telefonica che tuttavia non risulta allacciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 325, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/8), Proprietà (3/8) Valore di stima del bene: € 445.115,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Casale San Montino 3	404,65 mq	1.100,00 €/mq	€ 445.115,00	100,00	€ 445.115,00
Totale lotto:					€ 445.115,00

Valore di stima: € 445.115,00

Deprezzamento del 9,00 %

Valore finale di stima: € 405.054,65

Il deprezzamento è da attribuirsi al fatto che nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di diffuse e vistose zone caratterizzate da risalita capillare dell'umidità a partire da quota pavimento fino ad un'altezza di circa 1 m, nonché evidenti fenomeni di condensa in prossimità dell'intradosso del solaio e a scendere lungo le pareti per circa 40 cm.



Ciò si presume essere legato alla totale assenza di eventuali strati di impermeabilizzazione a livello delle fondazioni e alla mancanza di un'efficiente sistema di isolamento termico all'estradosso del solaio e lungo le pareti perimetrali a contatto con l'ambiente esterno.

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.

Cassino, li 04/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nitto Biagio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale per immobile (Aggiornamento al 02/03/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica per immobile (Aggiornamento al 02/03/2015)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/03/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria rilievo (Aggiornamento al 10/03/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/03/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire in sanatoria (Aggiornamento al 14/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia (Aggiornamento al 24/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima in versione privacy (Aggiornamento al 03/05/2015)

