

TRIBUNALE DI CASSINO



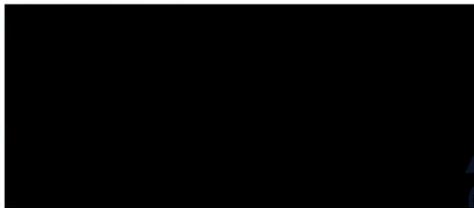
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzetti Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.340,48	14



INCARICO

All'udienza del 18/10/2017, la sottoscritta Arch. Mazzetti Antonietta, con studio in P.zza G. Carbone, 1 - 03037 - Pontecorvo (FR), email arch.tittimazzetti@virgilio.it, PEC antonietta.mazzetti@archiworldpec.it, tel. 339 2124701 , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2018 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 Colfelice (FR) - Via Taglia I, snc (Coord. Geografiche: 41°33'05.4"N 13°35'30.5"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati al Fg.6 p.lla 355 Cat.A2, è sito nel Comune di Colfelice, nella frazione di Coldragone, in un ambito di villette sparse.

Consiste in un fabbricato in muratura di recente edificazione del tipo a villino unifamiliare con piccolo porticato, pozzo e terreno di pertinenza non recintato,raggiungibile da via Taglia I tramite strada in terra battuta, sulla quale la proprietà possiede diritto di transito pedonale e carrabile.

L'ingresso dell'unità abitativa, sul prospetto principale, è accessibile o tramite un scala composta da n°8 gradini o attraverso una rampa.

La villetta si presenta in discreto stato di manutenzione, i prospetti sono tinteggiati, la copertura è a falde contrapposte e manto di copertura in tegole laterizie.

Si sviluppa su triplice elevazione ed è composto dai seguenti livelli:

PIANO SEMINTERRATO allo stato grezzo/non rifinito con destinazione deposito/garage articolato in: locale tecnico/ripostiglio, deposito e garage. Unico accesso dal garage e piccole aperture finestrate in ogni vano;

PIANO TERRA_ articolato in: soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e portico;

PIANO PRIMO_ articolato in corridoio, camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, studiolo, camera da letto singola, bagno e terrazzo.

Il piano terra e il piano primo sono collegati con una scala interna, mentre il piano seminterrato attualmente è usufruibile solo dall'esterno, tramite una discesa in terra battuta e ghiaia. Nel solaio tra il piano terra e il piano seminterrato è presente un foro di collegamento tra i due livelli, ma non è presente nessun collegamento verticale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colfelice (FR) - Via Taglia I, snc



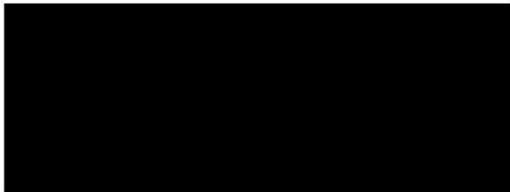
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

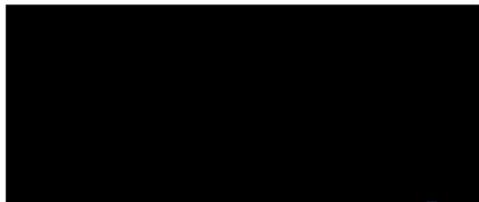
TITOLARITÀ

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

-



-



CONFINI

Il fabbricato e la sua corte confinano catastalmente a Nord con la p.lla 230 foglio 6, a Est con la p.lla 350 foglio 6, a sud con la p.lla 354 foglio 6 e ad Ovest con la p.lla 353 foglio 6.

L'immobile è ubicato in un ambito con edificazione sparsa del tipo a villino su terreno pianeggiante geograficamente compreso tra il Rio Provitolo distante circa 50 m in linea d'aria e un'area boscata che fronteggia via Taglia I.

Dista a circa 1,7 km dal centro di Coldragone e dal Municipio, a 2 km dalla SR6-Via Casilina e a 5,7 km passando per via Taglia I dall'impianto SAF per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti e il recupero dei materiali.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,84 mq	83,14 mq	1,00	83,14 mq	2,75 m	Piano Terra
Porticato	14,56 mq	15,45 mq	0,35	5,41 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione	62,16 mq	78,38 mq	1,00	78,38 mq	2,93 m	Piano Primo - sottotetto
Terrazzo scoperto	14,44 mq	15,45 mq	0,25	3,86 mq	0,00 m	Piano Primo
Deposito/garage	84,00 mq	98,60 mq	0,35	34,51 mq	2,60 m	Piano Seminterrato
Terreno pertinenziale	0,00 mq	396,00 mq	0,10	39,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				244,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2004 al 06/07/2008		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355 Categoria C
Dal 07/07/2008 al 07/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 593,93
Dal 08/06/2009 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355 Categoria A2 Cl.8, Cons. 10 vani Rendita € 697,22
Dal 09/11/2015 al 17/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355 Categoria A2 Cl.8, Cons. 10 vani Superficie catastale totale: 243 mq totale escluse aree scoperte; 213 mq Rendita € 697,22



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	355			A2	8	10 VANI	Totale:243 mq escluse aree scoperte 213mq	697,22	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo avvenuto il 06.03.2018 alle ore 10.30 si è accertata la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia con gli elaborati catastali.

La scala a chiocciola graficizzata nell'elaborato catastale, che avrebbe dovuto collegare il piano terra con il piano seminterrato, non è stata realizzata. E' invece presente il foro nel solaio del ripostiglio, attualmente coperto da un tavolato in legno.

Il bene è stato accatastrato nella categoria catastale A2-abitazioni residenziali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene considerandolo nella sua completezza è BUONO, e non si sono riscontrate visivamente lesioni o segni che indichino deficit statici.

Nello specifico:

PIANO SEMINTERRATO

Il garage e la cantina si presentano allo stato grezzo/non rifinito, la porta d'accesso al piano è stata realizzata provvisoriamente con una cornice di legno e tamponata con rete metallica e telo in plastica. Anche per le finestre sono state utilizzate soluzioni provvisorie. Lo stato di conservazione appare comunque discreto.

PIANO TERRA

Il piano è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Esternamente la rampa e i gradini di accesso all'unità immobiliare appaiono allo stato grezzo e ancora non rifiniti.

La superficie del parapetto vicino ai gradini della scala mostra segni di sgocciolamento delle acque meteoriche.

PIANO PRIMO

Nella camera da letto matrimoniale si nota la presenza di macchie e aloni di condensa tra la parete e il soffitto. Nell'altra camera da letto le pareti verso l'esterno sono state coibentate e non si è riscontrata alcuna pecca.

Esternamente sul parapetto del terrazzo appaiono macchie di muffe e di sgocciolamento delle acque meteoriche causato dalla mancanza della copertina con gocciolatoio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni di tipo continuo in cls, come dichiarato nella relazione tecnica di progetto.

Esposizione: Il prospetto principale d'ingresso della villetta è esposto a Sud.

Altezza interna utile: PS1_2.60m PT_2.76m P1_Altezza al colmo 3.66m Altezza alla gronda 2.30m

Solai: laterocemento

Copertura: Tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie sul quale è stato installato impianto fotovoltaico.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: PS1 pavimentazione allo stato grezzo. PT e P1 gres porcellanato, ottimo stato di manutenzione

Infissi esterni: Infissi con ante a battente rifinite internamente in legno e serramenti in alluminio. Le finestre senza imposte presentano grata in ferro.

Infissi interni: Le stanze al piano primo NON sono fornite di porte ad eccezione dei bagni. Al piano terra solo la cucina non presenta la porta.

Scale: Scala in muratura con finitura in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'unità immobiliare è riscaldata con due stufe a pellet.

È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento ma non è stato terminato.

Mancano i termosifoni e la caldaia.

Non è presente alcun allaccio alla rete idrica, l'acqua è fornita dal pozzo nel giardino.

Terreno esclusivo: terreno esterno di pertinenza non recintato.

Posto auto: posto scoperto su area esterna esclusiva e posto auto coperto al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dagli esecutati [REDACTED] e dal loro figlio minorenni al momento dell'accesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1992		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMILCARE LOYOLA	02/10/1992	69266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/10/1992		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2000		ATTO DI AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO FERRARA	08/06/2000	5732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/2000	9890	7635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2001		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO FERRARA	26/01/2001	7871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/02/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2001		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMILCARE	31/05/2001	77315	



		LOYOLA			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		14/06/2001			
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.

NORMATIVA URBANISTICA

Viene certificato dall' UTC del Comune di Colfelice (Fr), in seguito a specifica richiesta fatta il 19.07.2018, che il bene oggetto della presente perizia immobiliare individuato al Foglio 6 particella 355, ricade nel PRG vigente in zona omogenea B - zona di completamento, mentre nella adottata e non ancora approvata Variante al PRG ricade nella zona omogenea C - zona residenziale di espansione, sottozona C1-edilizia privata.

Il bene non ricade in nessun area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 data 20/02/2018 con prot. n°78748 la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colfelice.

E' risultato che il fabbricato oggetto della presente perizia è legittimato con:

Concessione Edilizia n°04 del 2002 prot. n°1029 ditta [REDACTED]

1)

La procedura per richiedere l'AGIBILITÀ del fabbricato non è stata fatta, pertanto il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità.

2)

Da una attenta disamina dell'ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO depositato in Comune si sono riscontrate alcune incongruenze grafiche e precisamente alcune finestre presentano una differente posizione nei prospetti rispetto a quella indicata nelle piante dei vari piani.



3)

Durante il sopralluogo, effettuato il giorno 06.03.2018, si sono riscontrate DIFFORMITA' tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto autorizzato, precisamente:

-differente disposizione interna degli ambienti;

-portico più piccolo di quanto riportato nel progetto, la cui copertura non è a tetto a falde ma piano e con la superficie destinata a terrazzo accessibile dal piano primo;

-realizzazione del piano seminterrato, non legittimato da alcun titolo abilitativo. Quello che attualmente è un deposito e garage non rifinito, secondo il progetto autorizzato sarebbe dovuto essere una intercapedine NON accessibile.



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

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** - Villetta ubicata a Colfelice (FR) - Via Taglia I, snc

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, distinto al catasto fabbricati al Fg.6 p.la 355 Cat.A2, è sito nel Comune di Colfelice, nella frazione di Coldragone, in un ambito di villette sparse. Consiste in un fabbricato in muratura di recente edificazione del tipo a villino unifamiliare con piccolo porticato, pozzo e terreno di pertinenza non recintato,raggiungibile da via Taglia I tramite strada in terra battuta, sulla quale la proprietà possiede diritto di transito pedonale e carrabile. L'ingresso dell'unità abitativa, sul prospetto principale, è accessibile o tramite un scala composta da n°8 gradini o attraverso una rampa. La villetta si presenta in discreto stato di manutenzione, i prospetti sono tinteggiati, la copertura è a falde contrapposte e manto di copertura in tegole laterizie. Si sviluppa su triplice elevazione ed è composto dai seguenti livelli: PIANO SEMINTERRATO allo stato grezzo/non rifinito con destinazione deposito/garage articolato in: locale tecnico/ripostiglio, deposito e garage. Unico accesso dal garage e piccole aperture finestrate in ogni vano; PIANO TERRA_ articolato in: soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia e portico; PIANO PRIMO_ articolato in corridoio, camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, studiolo, camera da letto singola, bagno e terrazzo. Il piano terra e il piano primo sono collegati con una scala interna, mentre il piano seminterrato attualmente è usufruibile solo dall'esterno, tramite una discesa in terra battuta e ghiaia. Nel solaio tra il piano terra e il piano seminterrato è presente un foro di collegamento tra i due livelli, ma non è presente nessun collegamento verticale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Categoria A2Valore di stima del bene: € 143.516,30

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Per quanto riguarda la valutazione si è ritenuto opportuno mediare i valori individuati tramite la comparazione diretta, nonché dalla comparazione indiretta estrapolando i valori dall'OMI, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018, 2° semestre), organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che sintetizzi parte dei dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e dal Borsino Immobiliare anno Agosto 2018-2°semestre.

Da tali analisi, si è appurato il valore medio a metro quadrato attuale di mercato per immobili aventi le caratteristiche di quelli in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Colfelice (FR) - Via Taglia I, snc	244,90 mq	586,02 €/mq	€ 143.516,30	100,00	€ 143.516,30
Valore di stima:					€ 143.516,30

Valore di stima: € 143.516,30

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 136.340,48



Nella determinazione del valore finale di stima si ritiene opportuno decurtare:

- COSTO SANATORIA DEL PIANO SEMINTERRATO SNR COMPRESIVO DI SPESE TECNICHE CIRCA 3.000,00 € che corrisponde a circa il 2% del valore di stima.
- DEPREZZAMENTO STATO MANUTENTIVO IMMOBILE PARI CIRCA AL 3%;

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.

Pontecorvo, li 01/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzetti Antonietta



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - stralcio PTPR
- ✓ Estratti di mappa - Mappa intero foglio e mappa dettaglio p.lla (Aggiornamento al 05/02/2018)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica e Visura attuale (Aggiornamento al 09/08/2018)
- ✓ Planimetrie catastali - elaborato planimetrico e Docfa (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Relazione tecnica di progetto
- ✓ Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 06/09/2018)
- ✓ Foto - Rilievo fotografico durante sopralluogo immobile (Aggiornamento al 06/03/2018)

