
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. FUCILE Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare proc. N. 261/2016 del R.G.E.

promossa da

Credito Valtellinese S.C., con sede in Piazza Quadrivio n. 8 - 23100 – Sondrio

contro



INCARICO

All'udienza del 7/01/2017, il sottoscritto Geom. FUCILE Gianluca, con Studio in Via A, Aligerno n. 13 - 03043 - Cassino (FR), PEC gianluca.fucile@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27.02.2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villino con annessa corte esclusiva ubicato in Alvito (Fr) -via Stradone n. 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

L'unità immobiliare catastalmente è composto da un piano seminterrato completamente aperto adibito a porticato, con una scala a vista che conduce al piano terra, composto da una corte esclusiva esterna, da un porticato antistante l'ingresso, un piccolo studio, soggiorno, cucina entrambi i vani con annesso balcone esterno, una zona notte composta da, ripostiglio, n. 2 camere da letto di cui una con balcone esterno e da un bagno, dal disimpegno si accede tramite una scala interna al piano primo composto da n. 2 camere dal letto un piccolo bagno ed da n. 2 terrazzi esterni, il tutto identificato al Foglio 25 mappale 181, (Z.C. 2 - Cat.A/7 - C11 - Cons. 9,5 - Sup.Cat. mq. 245 - Rendita euro 686.89), insistente su un'area di mq. 962 tra coperto e scoperto.

Il corpo originario del villino ha struttura portante in pilastri di c.c.a., così dicasi per la struttura di copertura a falde inclinate, munite di copertura con solaio in latero cemento con sovrastanti tegole, le scale interne, al piano seminterrato sono in cemento a faccia vista mentre quelle all'interno del dell'appartamento sono rivestite in legno.

Tutto l'immobile presenta finiture di tipo civile: le pareti risultano tinteggiate a tempera, i pavimenti rivestiti con mattonelle di gres porcellanato finto marmo al piano terra e primo, mentre al piano seminterrato è stata montata una pavimentazione in monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre il portone di ingresso è in metallo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiane esterne. Sono presenti impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico, tutti funzionanti ma senza certificazione di conformità. L'accesso è garantito dalla Via Stradone n. 6, l'area è parzialmente recintata con muretti e ed è munita di cancello carrabile, sistemata parte a verde e parte con camminamenti carrabile.



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** Villino con corte esclusiva in Alvito (Fr) -via Stradone n.6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

-

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

-

00/1000 della piena proprietà)

Il villino con annessa corte esclusiva, risulta pervenuto al debitore per diritti pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, a seguito di atto Donazione da parte di : 40622, con atto a rogito notaio

CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

~~Il villino con la corte esclusiva, costituito un'unica unità immobiliare, confina con via Stradone,~~

CONSISTENZA

Determinata ai sensi del D.P.R. 139/1998 Allegato C
in procedura DOCFA (vedi consistenza in visure catastali)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

Consistenza catastale mq. 245



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

Dal 4/06/1993 ad oggi:
(proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni)



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

F.25 mappale 181 (Z.C. 2 - Cat.A/7 - C11 - Cons. 9,5 - Sup.Cat. mq. 245 - Rendita euro 686.89), insistente su un'area di mq. 962 tra coperto e scoperto.

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato è emersa difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, relativamente al piano seminterrato, catastalmente viene indicato come un porticato aperto a tutti i lati con scala di collegamento a vista, mentre sul posto, il piano seminterrato è costituito da un locale tecnologico, con accesso dall'esterno del lotto e da un deposito/garage. il piano terra e piano primo, presentano delle modifiche sia prospettiche che di diversa distribuzione interna.

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale, **in quanto le difformità al piano seminterrato non sono suscettibili di accertamento di conformità urbanistica, come specificato nel capitolo "regolarità edilizia"**.

Per quanto concerne il piano terra e primo presentano delle modifiche sia prospettiche che di diversa distribuzione interna, ma non necessitano variazioni catastali in quanto essendo minime rispetto a quanto riportato in atti, non alterano la consistenza e la categoria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

Il villino si presenta in buono stato di conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

L'immobile è occupato dal sig. e dalla propria famiglia (moglie e figli)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

Dal 7/11/1990 ad oggi:

o)

Dal 28/11/1987 al 07/11/1990

o)

Dal 28/07/1972 (data di costituzione) al 28/11/1987:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 16.11.2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

Trascrizioni

1. ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 23836 Pubblico ufficiale 9/64911 del 20/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 22/03/2016 - Registro Particolare 688 Registro Generale 4704 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1358/4716 del 21/03/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 20/04/2016 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 6463 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1482/4716 del 19/04/2016 IPOTECA



CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 21/11/2016 - Registro Particolare 13513 Registro Generale 18429 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3207 del 03/11/1996 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Quota: 1000/1000
Credito Valtellinese S.C., con sede in Piazza Quadrivio n. 8 - 23100 – Sondrio
(codice fiscale 00043260140)

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, si puo' definire che :

- ai fini urbanistici il fabbricato ricade in zona E agricola del vigente P.R.G., per cui l'edificazione è regolamentata dagli artt. 54 e 55 della L.R. 38/'99 e ss.mm.e ii., che ammette interventi esclusivamente a carattere agricolo finalizzati alla conduzione dei fondi rurali ed intervento di recupero edilizio sui manufatti esistenti , purchè legittimi;
- ai fini paesaggistici il fabbricato è ubicato in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c.1° lett. a) ed art. 136 c.1° lett. c) e d) del D.Lgs. n° 42/'04 , in forza del D.M. 05.09.2016 in G.U. n° 214 del 13.09.2016 (dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico , del belvedere e terreni antistanti del Comune di Alvito).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

VILLINO

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è stata fornita copia della concessione edilizia n. 107 del 14.05.1988 , relativo ad un “ *progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a triplice elevazione ad uso civile abitazione* “ .

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi metrici , sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 107/88 ed alla consistenza catastale :

- 1. variazione di sagoma e volume, del piano seminterrato, autorizzato come cantina, locali sgombero, caldaia, rip, zona adibita ad ingresso con scala interna per il collegamento al piano terra con due porticati aperti a piu lati, attualmente l'intero piano è stato completamente chiuso tramite tamponature, che comprendono anche le aree adibite a porticato, con destinazione a deposito/garage, con una superficie coperta realizzata in difformità di mq. 87.92;**
- 2. diversa distribuzione degli spazi interni a tutti i piani realizzati, con variazione dei prospetti esterni.**

Non sono state rinvenute istanze di condono edilizio in riferimento alla L.47/'85 , alla L.724/'94 ed alla L. 326/'03.



Per gli abusi edilizi di cui ai precedenti punto 1 non è ammesso l'accertamento di conformità urbanistica né ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/'01 ed art. 15-22 della L.R. 15/'08 , né tantomeno in applicazione del piano casa regionale (L.R.21/'09) , poiché in completo contrasto con gli artt. 54 e 55 della L.r. 38/'99 e s.m.e i. che regolano le attività edilizie nelle zone agricole come per il caso in esame, non ammettendo nuove edificazioni se non per effettive esigenze di conduzione dei fondi agricoli .

Inoltre l'accertamento di compatibilità urbanistica trova contrasto anche con la normativa paesaggistica ivi operante, per cui gli ampliamenti volumetrici non sono ammessi ex post negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica come per il compendio in esame, al di fuori dei casi di cui all'art. 167 c.4-5 del D.Lgs. 42/'04 applicabile esclusivamente per le difformità rilevate di cui al precedente punto 2.

- Difatti il fabbricato è ubicato in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c.1° lett. a) ed art. 136 c.1° lett. c) e d) del D.Lgs. n° 42/'04, in forza del D.M. 05.09.2016 in G.U. n° 214 del 13.09.2016 (dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico, del belvedere e terreni antistanti del Comune di Alvito).

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO N. 1

BENE N° 1 - VILLINO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA UBICATO IN ALVITO (FR) IN VIA STRADONE N. 6 – FOGLIO 25 MAPPALE 181.

L'unità immobiliare catastalmente è composto da un

Villino per civile abitazione con annessa corte esclusiva, identificata al Foglio 25 mappale 181 (Z.C. 2 - Cat.A/7 - Cl1 - Cons. 9,5 - Sup.Cat. mq 245 - Rendita euro 686.89), insistente su un'area di mq. 962 tra coperto e scoperto.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per 1000/1000

Valore di stima :

villino con corte esclusiva della superficie catastale di mq. 165, al netto delle superfici abusive non sanabili ,
per cui abbiamo :

Abitazione mq. 157.08 x euro/mq. 700 = euro 109.956,00

Arrotondamento a 110.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale valore di stima del Lotto n. 1

= euro 110.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: euro 110.000,00

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.

Cassino, li 30.05.2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fucile Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- Concessione edilizia n. 107 del 14.05.1988;
- Elaborati grafici stato di fatto, su cui sono evidenziate le difformità rilevate, su tutto il fabbricato esistente (Bene 1);
- Visure catastali storiche, estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Stralci del P.T.P.R. (vincoli paesaggistici), Tav. A33 e B33 - Foglio 391;
- Elaborato fotografico del fabbricato (Bene1);
- N. 1 ispezione ipotecaria;
- Verbale di sopraluogo del 17.03.2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

