
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Facchini Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2019 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 26/01/2020, il sottoscritto Ing. Facchini Mattia, con studio in Via Colleposta, 15 - 03040 - Picinisco (FR), email facchinimattia87@gmail.com, PEC mattia.facchini@ingpec.eu, Tel. 340 2553633, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione, composto da 9 vani catastali, tra i piani terra e primo, con retrostante corte esclusiva, per una superficie di mq. 340, tra coperto e scoperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina nel suo insieme con via Colle Tornese, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	97,00 mq	97,00 mq	0,18	17,46 mq	0,00 m	
Cucina	18,60 mq	26,46 mq	1,00	26,46 mq	2,95 m	T
Ingresso	20,85 mq	28,66 mq	1,00	28,66 mq	2,95 m	T
Pranzo	19,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,95 m	T
Soggiorno	19,10 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,95 m	T
Bagno	6,35 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	2,95 m	T
Corridoio	13,70 mq	17,08 mq	1,00	17,08 mq	3,05 m	1
Camera da letto1	16,60 mq	19,80 mq	1,00	19,80 mq	3,05 m	1
Camera da letto 2	16,60 mq	19,80 mq	1,00	19,80 mq	3,05 m	1
Camera da letto 3	17,20 mq	19,70 mq	1,00	19,70 mq	3,05 m	1
Camera da letto 4	24,55 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	3,05 m	1
Bagno	2,35 mq	3,17 mq	1,00	3,17 mq	3,05 m	1
Balcone 1	7,15 mq	7,15 mq	0,25	1,79 mq	0,00 m	1
Balcone 2	6,35 mq	6,35 mq	0,25	1,59 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				240,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1987 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 665 Categoria A3



		Cl.6, Cons. 7,5
Dal 25/09/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 665 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7,5
Dal 20/01/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 665 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9
Dal 24/06/2004 al 10/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 665 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 243 mq Rendita € 455,52 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	665			A3	6	9	243 mq	455,52 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta nel complesso in uno stato di scarsa manutenzione; partendo dalla corte esterna, essa alterna manto erboso, terra, calcinacci e superfici cementate mal tenute. La rete e il muro di recinzione risultano arrugginita e scrostato dell'intonaco. Gli ambienti interni hanno crepe nell'intonaco e muffa diffusa in entrambi i piani, si rende necessario effettuare la tinteggiatura di tutte le stanze dell'immobile. I bagni sono funzionanti ma presentano le stesse caratteristiche appena elencate per le altre stanze.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è totalmente indipendente e non ha parti in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non apparenti, ma presumibilmente a sacco dato la struttura muraria in pietrame.
 Esposizione: Est per l'ingresso e ovest per la corte retrostante
 Altezza interna utile: piano terra 2,95. piano primo 3,05
 Str. verticali: muratura portante in pietrame da 60 cm al piano terra e 30 cm piano primo
 Solai: latero-cementizio
 Copertura: a falda



Manto di copertura: tegole
 Pareti esterne ed interne: intonacate con evidenti macchie di muffa e scrostature
 Pavimentazione interna: alternanza di differenti ceramiche e marmittoni
 Infissi esterni ed interni: in legno a vetro semplice e avvolgibili in plastica
 Scale: in muratura
 Impianto elettrico: sottotraccia 220V
 Impianto termico: camino e caldaia a gas con termosifoni in alluminio
 Corte esclusiva posta a ovest che necessita pulizia e manutenzione
 Posto auto: scoperto su strada pubblica
 Vano di accesso al sottotetto (botola) presente in sommità alle scale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori, ovvero i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali hanno acconsentito all'accesso dell'immobile e non hanno ostacolato le operazioni di rilievo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2004 al 10/02/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT ROBERTO LABATE	24/06/2004	271441	39583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/06/2004	16715	10210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	24/06/2004	945	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto agli esecutati sigg. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per i diritti di proprietà pari a ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Roberto Labate, di Sora, del 24/06/2004, rep. n.271441, registrato a Sora il 24/06/2004, al n.945, serie 1T e trascritto a Frosinone il 26/06/2004, ai nn. **** Omissis **** R.G. e **** Omissis **** R.P., dai sigg. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, - ai sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, erano pervenuti in forza di successione legittima alla madre **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, apertasi il **** Omissis ****, giusta denuncia di successione n.58, vol. 22, del **** Omissis **** all'Ufficio del Registro di Sora e trascritta a Frosinone il **** Omissis ****, ai nn. **** Omissis **** R.G. e **** Omissis **** R.P.;

non risulta trascritta l'Accettazione di eredità.

- alla signora **** Omissis **** il fabbricato per averlo edificato, in epoca anteriore al 1967, sul terreno al fg. 34 mappale 332/b (di are 3.77) pervenuto con atto di permuta a rogito notaio Marcello Cavicchioni, di Cervaro, del 02/09/1949, rep. n.1277, registrato a Cassino il 19/09/1949, al n.590 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 06/10/1949, ai nn. 22803 R.G. e 21490 R.P., da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 20/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2008
Reg. gen. 13265 - Reg. part. 2317
Importo: € 192.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: ANNAMARIA ORTOLAN
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 215625
N° raccolta: 10895

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 16/09/2019
Reg. gen. 14545 - Reg. part. 11377



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che per l'immobile non ci sono documenti attestanti l'epoca di realizzazione. Il merito alla normativa urbanistica l'immobile è sito in zona di integrazione frazioni (B4), il PR individua così le zone delle frazioni che attualmente presentano caratteri semi - rurali e che dovranno evolvere verso caratteri maggiormente urbani attraverso integrazioni e raffittimenti residenziali. Il Piano, in dette zone si attua mediante concessione diretta, con la utilizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario di 0,50 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come già riferito non vi sono documenti tecnici utili ad accertare la data di edificazione e dall'attestazione rilasciata dal comune (allegato 9) risulta che per l'immobile non vi sono documenti agli archivi comunali. L'unica traccia sulla data di edificazione è quella riportata sull'atto di provenienza che la colloca in un'epoca antecedente al 01 settembre 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.

lo stato dei luoghi corrisponde esattamente a quanto riportato nella planimetria catastale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1
Fabbricato per civile abitazione, composto da 9 vani catastali, tra i piani terra e primo, con retrostante corte esclusiva, per una superficie di mq. 340, tra coperto e scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 665, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 69.324,48

L'immobile in questione è situato in località Colle Tornese del comune di Cervaro(FR), in una buona posizione geografica a circa 15 minuti dal casello autostradale di San Vittore nel Lazio. Per contro, il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e risulta maltenuto con la necessità di effettuare lavori di restauro. Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato si sono presi in considerazione diversi metodi di stima: A- VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE con riferimento sia ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio - sia di quelli rilevati nelle Agenzie Immobiliari di Cervaro, effettuando anche un ulteriore raffronto con quanto riportato sul sito borsinoimmobiliare.it. 1) Valori OMI per fabbricati situati nell'area di interesse sono compresi compresi tra euro 300.00 e 500.00 per metroquadrato lordo. Si ritiene, date le caratteristiche del bene, di assumere un valore di euro 400.00 al mq. 2) Valori da Agenzie immobiliari compresi tra euro 300.00 e 500.00 per metroquadrato lordo. Assumiamo euro 400.00 a mq.

B) VALUTAZIONE CON METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. Il metodo analitico per la capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale; infine, il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presente alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I valori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: - ubicazione - vetustà - superficie utile - tipologia costruttiva - grado di conservazione - costo base a mq. - tipologia catastale - classe demografica del comune. Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$; occorre quindi determinare il Bf (beneficio fondiario) e il saggio di capitalizzazione (r). b.1) Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario potrebbe ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario, esso è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%. b.2) Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione "r" è dello 3% calcolato con la formula $r = Bf/V$, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. b.3) Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata un'indagine sui valori di locazione al metroquadrato di fabbricati di tale genere, sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona interessata di Cervaro che presso agenzie locali specializzate nel servizio di locazione del fabbricato in oggetto. Il risultato è un valore compreso tra i 2.00€/m² e i 3.00€/m² x mese. Considerando un valore adeguato alle caratteristiche del fabbricato in 2.00€/m² si ha quindi: - Superficie netta da considerare 188.40 mq - Canone annuo totale = m² 188.40 x 2.00€/m² = € 376.00 circa x 12 mesi = € 4521.60 (Rlt). b.4) Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal calcolo $Bf = Rlt - \text{spese} = 4521.60 - 20\%(\text{spese}) = € 3617.28$ (Beneficio fondiario). Valore complessivo dell'immobile $Bf / r = €3617.28 / 0.03 = € 120576,00$ valore corretto per metro quadro = $120576.00 / 188.4 = € 640$ per mq. Quindi dai valori ottenuti si ricava la seguente media aritmetica = $(400+400+640)/3 = € 480$ euro per metroquadrato. Considerato lo stato dei luoghi, le caratteristiche costruttive e l'appetibilità sul mercato dell'immobile si può in sicurezza decurtare un valore del 40% circa, raggiungendo un valore finale di € 288 per metroquadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato civile Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1	240,71 mq	288,00 €/mq	€ 69.324,48	100,00%	€ 69.324,48
Valore di stima:					€ 69.324,48

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.

Picinisco, li 06/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Facchini Mattia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1
Fabbricato per civile abitazione, composto da 9 vani catastali, tra i piani terra e primo, con retrostante corte esclusiva, per una superficie di mq. 340, tra coperto e scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 665, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che per l'immobile non ci sono documenti attestanti l'epoca di realizzazione. Il merito alla normativa urbanistica l'immobile è sito in zona di integrazione frazioni (B4), il PR individua così le zone delle frazioni che attualmente presentano caratteri semi - rurali e che dovranno evolvere verso caratteri maggiormente urbani attraverso integrazioni e raffittimenti residenziali. Il Piano, in dette zone si attua mediante concessione diretta, con la utilizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario di 0,50 mc/mq.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - via Colle Tornese, 11, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 665, Categoria A3	Superficie	240,71 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta nel complesso in uno stato di scarsa manutenzione; partendo dalla corte esterna, essa alterna manto erboso, terra, calcinacci e superfici cementate mal tenute. La rete e il muro di recinzione risultano arrugginita e scrostato dell'intonaco. Gli ambienti interni hanno crepe nell'intonaco e muffa diffusa in entrambi i piani, si rende necessario effettuare la tinteggiatura di tutte le stanze dell'immobile. I bagni sono funzionanti ma presentano le stesse caratteristiche appena elencate per le altre stanze.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, composto da 9 vani catastali, tra i piani terra e primo, con retrostante corte esclusiva, per una superficie di mq. 340, tra coperto e scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori, ovvero i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali hanno acconsentito all'accesso dell'immobile e non hanno ostacolato le operazioni di rilievo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2008
Reg. gen. 13265 - Reg. part. 2317
Importo: € 192.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: ANNAMARIA ORTOLAN
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 215625
N° raccolta: 10895

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 16/09/2019
Reg. gen. 14545 - Reg. part. 11377
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

