
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2018 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro

**** *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
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 13/06/2018, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Piazza De Gasperi n. 16 - 03043 - Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338 3031362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato per civile abitazione ubicato a Cassino (FR) - Via Tufo Snc

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato per civile abitazione con struttura portante in muratura, (in catasto urbano al F. 15 mapp. 927 – il fabbricato e parte della corte) disposto su tre livelli (Piano terra, primo e secondo) per complessivi vani catastali 10 collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva e con altra pertinente corte della superficie di are 12,92 (in catasto terreni al F. 15 mapp. 394, 928, 1209) .

L'unità immobiliare è sita in agro del Comune di Cassino, in zona collinare distante circa 5 Km dal centro cittadino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso dalla Via Tufo mediante cancello carrabile in ferro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione ubicato a Cassino (FR) - Via Tufo 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:

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

Sulla base della documentazione in atti, il soggetto risiede a Cassino e risulta nel seguente stato : in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'unità negoziale confina a nord con la strada vicinale Via Tufo, ad est con terreno di proprietà **** *Omissis* **** (F. 15 mapp.1210), ad ovest con altro fabbricato proprietà **** *Omissis* **** (F.15 mapp. 393), a sud con terreni proprietà **** *Omissis* **** (F.15 mapp. 933, 932, 1213, 1211) , salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,66 mq	102,70 mq	1,00	102,70 mq	2,70 m	terra
Abitazione	53,35 mq	102,70 mq	1,00	102,70 mq	2,70 m	primo
Abitazione	44,68 mq	74,60 mq	0,80	59,68 mq	2,40 hm	secondo
Balconi scoperti	14,52 mq	14,52 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				268,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in agro del Comune di Cassino, in zona collinare panoramica a prevalente destinazione agricola, distante circa 5 Km dal centro cittadino.

Come già detto, esso è costituito da un fabbricato per civile abitazione con struttura portante in muratura, disposto su tre livelli per complessivi vani catastali 10 collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva e con altra pertinente corte della superficie di mq. 1.292 . L'immobile risulta completamente recintato ed ha accesso dalla Via Tufo mediante un cancello carrabile in ferro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1983 al 05/12/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 927 Categoria A3 Cl.9, Cons. 10 Superficie catastale 262 Piano T-1-2
Dal 05/12/2003 al 23/08/2018 (data visura : 23/08/2018)	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 927 Categoria A3 Cl.9, Cons. 10 Superficie catastale 262 Piano T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1983 al 05/12/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 1209 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 01 52
Dal 05/12/2003 al 23/08/2018 (data visura : 23/08/2018)	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 1209 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 01 52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1983 al 05/12/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 928 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 09 40
Dal 05/12/2003 al 23/08/2018 (data visura : 23/08/2018)	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 928 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 09 40

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1983 al 05/12/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 394 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 02 00
Dal 05/12/2003 al 23/08/2018 (data visura : 23/08/2018)	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto TERRENI Fg. 15, Part. 394 Qualità Seminativo Irr. Arb. Cl.3 Superficie catastale are 02 00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	927		3	A/3	9	10	262 mq	485,47	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
15	1209				Sem.irriguo arborato	3	00 01 52	0,98	0,79	
15	928				Sem.irriguo arborato	3	00 09 40	6,07	4,85	
15	394				Sem.irriguo arborato	3	00 02 00	1,29	1,03	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente all'atto del sopralluogo e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, sussiste sostanziale corrispondenza, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In base alle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo ed in base ai dati desunti dal certificato Notarile allegato (rif. Maggio 2018) la Sig.ra **** *Omissis* **** risiede presso l'immobile di Via Tufo snc e risulta nel seguente stato : in regime patrimoniale di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla Sig.ra **** *Omissis* ****. Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Sono stati, per contro rilevati, inconvenienti di tipo statico sulla rampa carrabile che dall'ingresso da Via Tufo porta fino al fabbricato. Da quanto potuto accertare, la stessa presenta problemi di instabilità dovuti dalla mancanza di un idoneo muro di contenimento con i terreni a valle posti in declivio.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni a giudizio dello scrivente .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici come risulta peraltro dal Certificato di Destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Cassino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato in ottimo stato di conservazione e manutenzione, essendo stato oggetto, a partire dal 1992, di lavori di riparazione e di manutenzione straordinaria sia interni che esterni. La struttura portante è in muratura con solai in c.a. e laterizio come si evince dai progetti allegati ai titoli edilizi rilasciati. L'immobile gode di ottima esposizione panoramica e soleggiamento.

All'interno, i vani hanno una altezza utile interna di mt.2,70 circa ai piani terra e primo ed una altezza variabile da mt. 2,95 fino a mt. 1,85 (H.media 2,40 circa) al piano secondo. Le pareti sono intonacate, le pavimentazioni in gres/monocottura, gli infissi interni ed esterni di recente fattura sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, adeguati a norma a seguito dei lavori di manutenzione eseguiti. I bagni sono stati interamente ristrutturati. Sono presenti i corpi scaldanti e la caldaia a gas per il riscaldamento autonomo dell'edificio. Il fabbricato risulta coperto a tetto a più falde con tegole laterizie. L'immobile è dotato di area scoperta ad uso esclusivo, convenientemente recintata, adibita in parte a giardino ed in parte a parcheggio. Le condizioni di manutenzione generale sia interne che esterne sono ottime, come si evince dal rilievo allegato.

Come già anticipato nel corso della presente trattazione peritale, sono stati invece rilevati inconvenienti di tipo statico sulla rampa carrabile di accesso al fabbricato, che presenta problemi di scivolamento sul lato a valle, causati, per quanto potuto accertare, dalla mancanza di una idonea struttura di contenimento della rampa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già evidenziato, al momento dell'accesso all'immobile lo stesso risultava occupato, abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** e da suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1983 al 05/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/07/1983	9217	3853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	16/08/1983	11967	10705
Dal 05/12/2003 al 23/08/2018 (data visura)	**** Omissis **** In regime di separazione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/12/2003	76641	21695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	11/12/2003	25354	18013

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.

La Sig.ra **** *Omissis* **** risulta proprietaria dell'immobile dal 05/12/2003 mediante compravendita dai Sig.ri **** *Omissis* ****, avvenuta con atto Notaio **** *Omissis* **** (Rep.76641/2003). Ai Sig.ri **** *Omissis* **** il bene era pervenuto mediante acquisto dai Sig.ri **** *Omissis* **** con atto Notaio **** *Omissis* **** del 26/07/1983 (Rep. 9217/1983).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Frosinone il 30/06/2008
 Reg. gen. 14412 - Reg. part. 2589
 Quota: intero
 Importo: € 350.000,00
 A favore di **** *Omissis* ****
 Contro **** *Omissis* ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 175.000,00
 Spese: € ---
 Interessi: 6,10 %
 Rogante: Notaio **** *Omissis* ****
 Data: 27/06/2008
 N° repertorio: 12036
 N° raccolta: 2725
- **Ipoteca Conc. Amm./Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Frosinone il 28/04/2016
 Reg. gen. 6840 - Reg. part. 1078
 Quota: intero
 Importo: € 125.076,04
 A favore di **** *Omissis* ****
 Contro **** *Omissis* ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 62.538,02
 Data: 28/04/20016
 N° repertorio: 1528
 N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/04/2018
Reg. gen. 7057 - Reg. part. 5404
Quota: intero
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Cassino.

Si evidenzia, in maniera riassuntiva, la posizione urbanistico - edilizia degli immobili .

Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica dell'area su cui è ubicato il fabbricato, la stessa ricade in Zona "E" Agricola di tipo B, secondo le indicazioni contenute nel vigente PRG approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 2268 del 05/05/1980.

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto dal P.T.P. e dal P.T.P.R. ai sensi del D.Lgs.42/2004 e della L.R. 24/1998.

Non sono presenti altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del relativo certificato di agibilità .

Secondo le informazioni acquisite presso il Comune, l'edificazione dell'immobile è avventa in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente, a seguito degli eventi sismici del 7 ed 11 maggio 1984, il Sig. **** *Omissis* **** ha avviato i lavori di riparazione dell'immobile, regolarmente autorizzati dal Comune di Cassino con atto n. **** *Omissis* **** ai sensi dell'O.M. 905/FPC/ZA. (in allegato).

A seguito di difformità eseguite nel corso dei lavori eseguiti, è stata ottenuta dallo stesso Sig. Troiano Cipriano, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. **** *Omissis* ****, ai sensi della L. 724/1994. (in allegato).

Dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, costituita dai predetti titoli edilizi, è stata riscontrata la sostanziale conformità del fabbricato in argomento, alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. **** *Omissis* ****.

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** - Fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in muratura, (in catasto urbano al F. 15 mapp. 927 - il fabbricato e parte della corte) disposto su tre livelli (Piano terra, primo e secondo) per complessivi vani catastali 10 collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva e con altra pertinente corte della superficie di are 12,92 (in catasto terreni al F. 15 mapp. 394, 928, 1209) .

L'unità immobiliare è sita in agro del Comune di Cassino, in zona collinare distante circa 5 Km dal centro cittadino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso dalla Via Tufo mediante cancello carrabile in ferro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che 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 agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio (dati relativi al primo semestre del 2018).

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Tra 1.000,00 €/mq. e 1.300,00 €/mq. = €/mq.1.150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Fabbricato per civile abitazione CASSINO (FR) - Via Tufo Snc	268,71 mq	1.150,00 €/mq	€ 309.016,50	100,00	€ 309.016,50
				Valore di stima:	€ 309.016,50

Valore di stima del bene: € 309.016,50 .

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 30.09.2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pisani Federico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in muratura, (in catasto urbano al F. 15 mapp. 927 - il fabbricato e parte della corte) disposto su tre livelli (Piano terra, primo e secondo) per complessivi vani catastali 10 collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva e con altra pertinente corte della superficie di are 12,92 (in catasto terreni al F. 15 mapp. 394, 928, 1209).

L'unità immobiliare è sita in agro del Comune di Cassino, in zona collinare distante circa 5 Km dal centro cittadino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso dalla Via Tufo mediante cancello carrabile in ferro.

Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in Zona "E" agricola di tipo B secondo le indicazioni contenute nel vigente PRG approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 2268 del 05/05/1980.

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto dal PTPR (centri urbani storici). Non sono presenti altri vincoli.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione			
Ubicazione:	CASSINO (FR) - Via Tufo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 927, Categoria A3, Vani 10, con annessa corte esclusiva e con altra corte pertinente (in catasto terreni al F. 15 mapp. 394, 928, 1209) della sup. di mq. 1.292.	Superficie	268,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in ottimo stato di conservazione .		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in muratura, (in catasto urbano al F. 15 mapp. 927 - il fabbricato e parte della corte) disposto su tre livelli (Piano terra, primo e secondo) per complessivi vani catastali 10 collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva e con altra pertinente corte della superficie di are 12,92 (in catasto terreni al F. 15 mapp. 394, 928, 1209) . L'unità immobiliare è sita in agro del Comune di Cassino, in zona collinare distante circa 5 Km dal centro cittadino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso dalla Via Tufo mediante cancello carrabile in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		