

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI CASSINO
DOTT. [REDACTED]**

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la causa R.G.E. n° 54/2015 e in data 26 ottobre 2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel territorio del comune di Pignataro Interamna (FR) e precisamente lungo la via vicinale Selva ed è costituito da tre immobili: due appezzamenti di terreno (particelle nn° 57 e 59 del foglio 23) e un fabbricato (particella n° 58 del foglio 23). Al sottoscritto preme far rilevare quanto di seguito:

- nei sopralluoghi nel frattempo effettuati per poter rispondere ai quesiti posti dagli Ill.mi Giudici, non è stato possibile rendersi conto della reale consistenza e geometria del fabbricato in quanto lo stesso era nascosto sotto un'intricata selva costituita da ogni sorta di arbusti, rovi, spini e piante;
- tuttavia, nei termini e nei tempi indicati dagli Ill.mi Giudici, il sottoscritto depositava la Relazione di perizia e la successiva Relazione di chiarimenti;
- all'udienza dell'11 settembre 2018, il Sig. Giudice [REDACTED] convocava il sottoscritto a conferire per il giorno 03 ottobre 2018 per sentirsi chiedere se fosse possibile *"procedere ad uno scioglimento della comunione, che insiste sul compendio pignorato, mediante attribuzione a ciascun condividente di singoli cespiti autonomamente usufruibili, riservandosi all'esito di formulare domanda di scioglimento della comunione"*, richiesta aggiuntiva rispetto ai quesiti assegnati al sottoscritto il 26 ottobre 2015 (giuramento) e 27 novembre 2017 (chiarimenti);
- il sottoscritto faceva notare che per meglio definire la stima dei singoli cespiti, in particolare del fabbricato particella n° 58, era necessario accedere all'immobile, reso però inaccessibile dalla fitta vegetazione;
- l'Ill.mo Sig. Giudice, constatava, mediante fotografie in atti, che l'immobile era inaccessibile, quindi invitava i creditori ad esprimere parere circa il preventivo di spesa di euro 500,00 iva esclusa necessario per permettere l'accesso;
- l'Ill.mo Sig. Giudice rinviava all'udienza del 17 dicembre 2018;
- all'udienza del 17 dicembre 2018 il sottoscritto riferiva di aver contatto le aziende boschive [REDACTED]: entrambe, pur dichiarando in



un primo momento la disponibilità, non davano seguito al loro impegno cessando, senza comunicarne i motivi, i contatti con il sottoscritto (entrambe le imprese boschive sono di Atina);

- nella stessa udienza l'Ill.mo Sig. Giudice prendeva atto e invitava il sottoscritto a cercare ulteriori ditte di disboscamento e a relazionare entro il termine di trenta giorni, rinviando all'udienza del 10 aprile 2019;
- l'ulteriore ricerca di imprese boschive dava esito positivo e il sottoscritto, nella Relazione depositata il 16 gennaio 2019, riferiva all'Ill.mo Sig. Giudice di aver ricevuto la disponibilità dal Sig. [REDACTED] a operare il taglio e il disboscamento della vegetazione che ricopriva completamente il fabbricato;
- visti gli impegni del [REDACTED] era solo nelle settimane seguenti che lo stesso e il sottoscritto potevano recarsi sul sito oggetto di causa per verificare de visu la situazione dello stato del fabbricato: era in tale occasione che il [REDACTED] comunicava al sottoscritto che la vegetazione era tale che era necessario operare la pulizia servendosi di macchinario idoneo come la tranciatrice e che lo stesso doveva essere condotto in loco per mezzo di veicoli adatti al trasporto di macchine operatrici;
- degli esiti del sopralluogo veniva informato l'Ill.mo Sig. Giudice all'udienza del 10 aprile 2019 al quale il sottoscritto ribadiva che il terreno circostante il fabbricato veniva regolarmente seminato e che, nel giorno individuato per effettuare le operazioni di taglio, il passaggio del mezzo meccanico poteva danneggiare l'eventuale coltura seminata;
- nella stessa udienza (10 aprile 2019) l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava il sottoscritto ad accedere al fabbricato con i mezzi meccanici passando sui campi seminati pignorati e, invitandolo a relazionare in proposito, aggiornava la perizia al 15 luglio 2019.

Relazione su esiti taglio della vegetazione ricoprente il fabbricato

Il giorno 05 giugno 2019, alle ore 08,30, il sottoscritto e il Sig. [REDACTED] si recavano in Pignataro Interamna, località Casamotola, via vicinale La Selva, per procedere alle operazioni di taglio e pulizia del fabbricato particella n° 58 del foglio 23. I terreni oggetto di pignoramento (nn. 57 e 59 del foglio 23), compreso la corte del fabbricato, corte che permette l'accesso diretto sulla via vicinale La Selva distante dal fronte del fabbricato circa 50 metri, si trovavano seminati a grano pronto per la mietitura. Tramite l'accesso diretto il mezzo meccanico (tranciatrice) veniva condotto sul sito d'ubicazione del fabbricato iniziando le operazioni di taglio e disboscamento: le operazioni, sospese per la pausa pranzo dalle ore 12 alle ore 13, si protraevano fino alle ore 14,45. Successivamente, il 13 giugno 2019, il



sottoscritto si recava di nuovo sul luogo oggetto di causa per effettuare i rilievi necessari a determinare e precisare l'architettura del fabbricato ormai in gran parte privo della vegetazione che lo ricopriva. Da notare che il grano cresciuto sui terreni nn. **57** e **59** del foglio **23**, compreso la corte del fabbricato, era stato mietuto. Dal rilievo scaturiva quanto segue (e che le foto allegate forniscono il complemento descrittivo):

- a- il fabbricato è un edificio costruito in struttura portante di pietra arenaria che, per essere rimasto decenni senza manutenzione, e con l'azione disgregatrice degli arbusti cresciuti sulle murature, e fin sopra la copertura, oggi esso si trova in pessime condizioni statiche e strutturali a tal punto che, parte della muratura perimetrale posta al piano primo (fronte ovest) è crollata rovinando a terra nelle adiacenze esterne dell'edificio causando, di conseguenza, anche il crollo di una porzione del sovrastante tetto. Al piano primo le pareti divisorie tra i vari locali erano costruite in legno come pure era in legno le strutture portanti del solaio intermedio, oggi, per la quasi totalità, crollato nel sottostante piano terra. Il rilievo dei locali interni è stato necessariamente ridotto all'essenziale in quanto le precarie condizioni statiche delle strutture consigliavano di non addentrarsi oltre soprattutto dopo che il mezzo meccanico, anche se sono state adottate le precauzioni del caso, aveva sollecitato le pareti perimetrali strappando – ove capitava – le radici della vegetazione infiltratesi tra le pietre di costruzione;
- b- l'edificio consta di due piani: terra e primo (per una migliore comprensione della descrizione qui narrata, vedansi le foto allegate). Al piano terra si trovano quattro locali ciascuno indipendente dagli altri per avere accesso autonomo dall'esterno. Il sopralluogo ha rilevato che tre di essi erano adibiti a stalla (visibili ancora le mangiatoie in calcestruzzo leggero), mentre il quarto (fronte est) aveva copertura propria del tipo a una falda spiovente, quindi altezza variabile. Al primo piano ci si accedeva per mezzo di due scale che, però, al momento del sopralluogo erano impraticabili. Secondo le risultanze ottenute dal sommario rilievo al primo piano erano ubicati due mini appartamenti ciascuno servito da una delle due scale. Come detto al punto a), il piano primo si trova in condizioni ancor peggiori rispetto al piano terra: pareti verticali, pavimento, porzioni di copertura e parte della muratura perimetrale non sono più nel loro alloggiamento originario.

Nella Relazione Tecnica deposita, e nella successiva Relazione di chiarimenti, il sottoscritto aveva stimato un valore del fabbricato particella **58** del foglio 23 del Comune di Pignataro Interamna, a seguito di notizie attinte presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune dal quale veniva informato delle condizioni di abbandono in cui l'edificio versava visto che esso



non era stato più abitato dagli inizi degli anni '60, valore che, però, non teneva conto dello stato delle strutture murarie e, in genere, di tutte le altre parti strutturali, perché coperte da una folta e intricata vegetazione.

Ora, però, in virtù dell'opera di pulizia dalla vegetazione e dagli arbusti effettuata al fabbricato, il sottoscritto può formulare una stima più accurata in relazione al valore dell'edificio di cui è causa.

Inalterate, tuttavia, restano le considerazioni a suo tempo espresse in relazione alla situazione del mercato immobiliare locale che non accenna a rialzarsi, anzi, mostra ancora segni di stasi se non di ulteriore regressione.

Di seguito il sottoscritto procede a effettuare la nuova stima e formula, altresì, ipotesi di una divisione in lotti di sostanziale pari valore, per facilitare, ove si desideri, una comoda divisione dei cespiti visto che i beni sono in comproprietà tra due soggetti di cui uno solo di essi è l'esecutato.

STIMA – FORMAZIONE DEI LOTTI

Per effettuare la stima, il sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti parametri ricavati dalle considerazioni che seguono:

- a) il fabbricato non è di recente costruzione ed è appesantito dall'incuria del tempo, dal profondo degrado in cui versa e dalle condizioni di estrema pericolosità nella quale si trovano le strutture portanti ancora esistenti;
- b) assenza di rifiniture, di impianti (termico, elettrico, idrico, fognario, telefonico), del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti e, quindi, della certificazione degli stessi;
- c) fabbricati assimilabili esistenti in Pignataro Interamna in stato cosiddetto *rustico*, cioè realizzato con le sole strutture portanti ma in cemento armato, e chiuso a tetto, presentano valutazioni tra 180 e 360 euro a metro quadrato;
- d) si tiene conto che il fabbricato è circondato da ampia corte-giardino pari a 1.434 m²;
- e) i terreni sono attraversati da una linea elettrica ad alta tensione.

E, inoltre:

è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso



dell'immobile; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; la superficie commerciale del fabbricato intesa come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento come l'ampia corte-giardino.

Si precisa che la superficie delle pertinenze (corte-giardino) verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, e cioè al 10%.

Valutando la superficie commerciale e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in possesso al sottoscritto reperite presso agenzie immobiliari, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto), dell'Ufficio tecnico del Comune di Pignataro Interamna, nonché presso tecnici, al fine di comparare il bene in questione con transazioni similari già avvenute, si procede alla stima dei beni:

- per il fabbricato un prezzo di **140** euro a metro quadrato:

$$308,30 \text{ m}^2 \times \text{€ } 140 = \text{€ } 43.162$$

- per la superficie di resede (**coefficiente di stima = 0,10**) un prezzo di **140** euro a metro quadrato:

$$0,10 \times 1434,70 \text{ m}^2 \times \text{€ } 140 = \text{€ } 20.085,80$$

- per il terreno mappale n. 57 un prezzo di **3** euro a metro quadrato:

$$5.200 \text{ m}^2 \times \text{€ } 3 = \text{€ } 15.600,00$$

- per il terreno mappale n. 59 un prezzo di **3** euro a metro quadrato:

$$26.153 \text{ m}^2 \times \text{€ } 3 = \text{€ } 78.459,00$$

Pertanto il bene oggetto di perizia è stimato complessivamente in:

€ 157.306,80

Mentre il valore di stima per la quota pari a **1/2** di Proprietà è:

€ 78.653,40

Lo scrivente è ora in grado di formare due lotti di sostanziale pari valore corrispondente alla quota pari a 1/2 di Proprietà e cioè a euro **78.653,40** (essi differiscono di **388,80** euro), ciascuno dei due reso appetibile dalla consistenza e dall'utilità che da esso può divenire. Di seguito la descrizione e la consistenza di ciascun lotto.

IPOTESI DUE LOTTI

LOTTO A

1 -a) Terreno ubicato in Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola, via vicinale La Selva distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (FR) al foglio **23** particella **57**, Seminativo, esteso are 52 (R.D. 34,91; R.A. 28,20);



1 -b) **Rudere** ubicato a Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola, via vicinale La Selva distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (FR) al foglio 23 particella 58, Fabbricato Rurale di superficie pari a 308,10 mq;

1 -c) **Corte-giardino** a esclusivo servizio del fabbricato di cui al punto 1 -b) di are 14 e ca 34,70.

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO A

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Coefficiente	Valore	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 A Terreno in Pignataro Interamna (FR) Loc. Casatomola	5200,00 mq	3,00 €/mq	1,00	€ 15.600,00	100	€ 15.600,00
Bene N° 2 A Rudere di fabbricato in Pignataro Interamna (FR) Loc. Casatomola	308,30 mq	140,00 €/mq	1,00	€ 43.162,00	100	€ 43.162,00
Bene N° 3 A Corte-giardino in Pignataro Interamna (FR) Loc. Casatomola	1.434,70 mq	140,00 €/mq	0,10	€ 20.085,80	100	€ 20.085,80
	Valore di stima complessivo € 78.847,80 pari sostanzialmente alla quota di 1/2 dell'intero corrispondente a € 157.306,80					TOTALE COMPLESSIVO € 78.847,80

Valore Finale di stima del lotto A: € 78.847,80

LOTTO B

1 -a) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (FR) al foglio 23 particella 59, Seminativo, esteso ha 2 are 61 c.a 53 (R.D. 175,59; R.A. 141,82).

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO B

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Coefficiente	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 B Terreno in Pignataro Interamna (FR) Loc. Casatomola	26.153 mq	3,00 €/mq	1	€ 78.459	100	€ 78.459
	Valore di stima complessivo € 78.459 pari sostanzialmente alla quota di 1/2 dell'intero corrispondente a € 157.306,80					TOTALE COMPLESSIVO € 78.459

Valore Finale di stima del lotto B: € 78.459



In fede e serena coscienza il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la Relazione sugli esiti delle operazioni di taglio e disboscamento della vegetazione ricoprente il fabbricato particella n. 58 del foglio 23 del Comune di Pignataro Interamna (FR) e resta a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento e precisazione.

Atina, 14 luglio 2019

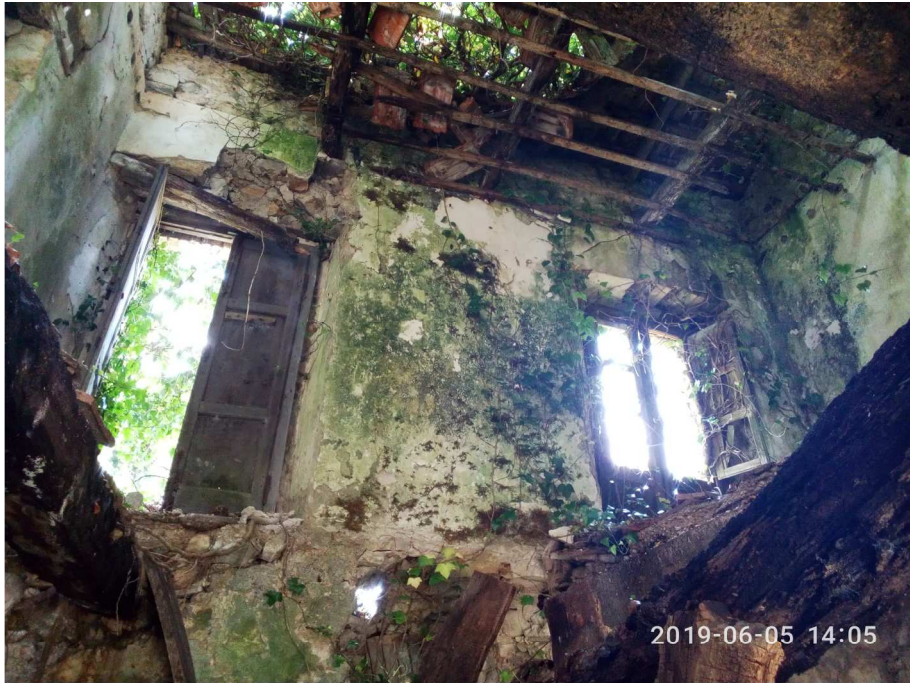
Il C.T.U.





Firmato Da: D. LUCIA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.C.C.A.-3 Serial#: 5c73393bdf5a6ebef63c1f0d02c4b33af





Firmato Da: DE LUCAN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 5c73393bd5aecbef63c1f06d2c4b33af

