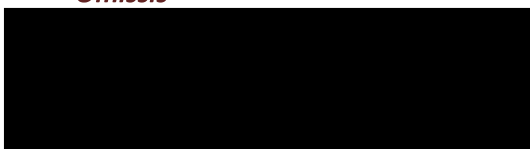

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.

promossa da:

***** Omissis *****



contro

***** Omissis *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 12/10/2022, 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 17/10/2022 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 Prov.le Dei Santi, snc.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione con struttura portante in c.a. (in catasto urbano al F. 62 mapp. 477, sub 1 – il fabbricato e la corte) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, (Piano interrato, Piano Terra e Piano primo) per complessivi n. 6 vani catastali, con annessa corte esclusiva (adibita a giardino e rampa di accesso al P. interrato), della superficie complessiva di mq. 535 circa (Cat. A/2 – classe 8, mq. 171) .

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Cassino, alla Frazione S.Angelo in Th, in zona urbana a prevalente destinazione residenziale, distante circa 5 Km dal centro cittadino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla Via SP Valle dei Santi, 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 Prov.le Dei Santi, snc.

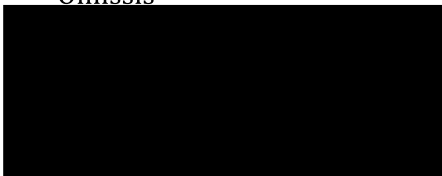
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità negoziale confina a Ovest con la strada Provinciale Valle dei Santi, a Nord con proprietà ***Omissis*** (F. 62 mapp 470) a Sud con proprietà ***Omissis*** (F.62 mapp. 476), ad Est con proprietà ***Omissis***, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,41 mq	119,62 mq	1,00	119,62 mq	2,70 m	Terra - Primo
Cantina - Deposito	50,10 mq	66,36 mq	0,50	33,18 mq	2,40 m	Interrato
Autorimessa	20,25 mq	21,25 mq	0,33	7,01 mq	2,40 hm	Interrato
Balconi scoperti	24,69 mq	24,69 mq	0,25	6,17 mq	0,00 m	Primo
Porticati	27,47 mq	27,47 mq	0,50	13,73 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				179,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, come detto, è sito nel Comune di Cassino, alla Frazione S. Angelo in Th, in zona urbana a prevalente destinazione residenziale. Esso è costituito da un fabbricato per civile abitazione con struttura portante in c.a., disposto su tre livelli per complessivi vani catastali 6, collegati da una scala interna, con annessa corte esclusiva della superficie complessiva di mq. 535. L'immobile risulta completamente recintato ed ha accesso dalla Via SP Valle dei Santi mediante un cancello carrabile in ferro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1976 al 29/10/2002	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 477 Superficie catastale Are 08.75
Dal 29/10/2002 al 12/10/2006	***Omissis***	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 477 Superficie catastale Are 08.75
Dal 12/10/2006 al 21/02/2023 (data visura : 21/02/2023)	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 477, sub 1 Categoria A2 - Cl.B, Cons. 6 vani Superficie catastale mq. 171 Piano S1 - T - 1

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
	62	477	1	2	A/2	8	6	171 mq	371,85	S1-T-1	

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 presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Cassino, il Sig. ██████████ risulta nel seguente stato : celibe.

PATTI

Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in argomento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta disabitato ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

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 buono stato di conservazione e manutenzione, di edificazione risalente al 2004. La struttura portante è in c.a. con solai in c.a. e laterizio come si evince dai progetti allegati ai titoli edilizi rilasciati. L'immobile è stato realizzato in aderenza ad altri fabbricati e gode di buona esposizione panoramica e soleggiamento su due lati .

All'interno, i vani hanno una altezza utile interna di mt.2,70 circa ai piani terra e primo ed una altezza di mt. 2.50 circa al piano interrato. Le pareti sono intonacate, le pavimentazioni in gres/monocottura,

gli infissi interni ed esterni sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, 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 rampa di accesso al garage interrato. Le condizioni di manutenzione generale sia interne che esterne sono buone, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già evidenziato, al momento dell'accesso all'immobile lo stesso non risultava abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1976 al 29/10/2002	***Omissis*** proprietario del terreno (F. 62 mapp. 477)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***Omissis***	08/04/1976	24084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	26/04/1976	1216	
Dal 29/10/2002 al 12/10/2006	***Omissis*** proprietaria del terreno (F. 62 mapp. 477)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***Omissis***	29/10/2002	243158	34734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	11/11/2002	20202	14963
Dal 12/10/2006 al 21/02/2023 (data della Visura)	***Omissis*** Proprietario del fabbricato per 1/1 (F. 62 mapp. 477 sub 1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***Omissis***	12/10/2006	31282	4184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	02/11/2006	20202	14963

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.

Sintesi cronologica del bene:

Il Sig. ***Omissis*** risulta proprietario dell'immobile dal 12/10/2006 per averlo acquistato mediante compravendita dalla Soc. ***Omissis***, avvenuta con atto Notaio ***Omissis*** con sede a ARCE -FR- (Rep.25535/16389).

Alla Soc. ***Omissis*** era pervenuto il terreno (F. 62 mapp. 477) su cui è stato realizzato l'immobile, mediante acquisto dal Sig. ***Omissis*** con atto Notaio ***Omissis***, con sede a SORA -FR- del 29/10/2002 (Rep. 31282/4184).

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 02/11/2006
Reg. gen. 25542 - Reg. part. 5878
Importo: € 300.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio ***Omissis***
Data: 12/10/2006
N° repertorio: 31283
N° raccolta: ---
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/09/2010
Reg. gen. 18389 - Reg. part. 3318
Importo: € 45.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio ***Omissis***
Capitale: € 30.000,00
Data: 02/09/2010
N° repertorio: 3147
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 10/08/2022

Reg. gen. 15431 - Reg. part. 12352

Pubblico Ufficiale: Ufficio giudiziario del Tribunale di Cassino

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 secondo le indicazioni contenute nel vigente PRG approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 2268 del 05/05/1980, in parte in zona a Verde Privato, in parte in zona B2 del Piano Particolareggiato "S.Angelo" . Si allega Certificato di destinazione Urbanistica prot. 478/cert.2002 rilasciato in data 26.10.2002, specificando che alla data della presente, le previsioni stabilite dalla vigente strumentazione urbanistica ed attuativa comunali afferenti la particella in esame, risultano invariate rispetto a quanto indicato nel Certificato.

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto 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 e la documentazione acquisite presso il Comune di Cassino, l'edificazione dell'immobile è avvenuta a partire dal 2004 a seguito di :

- Permesso di Costruire n. 2940 del 23.01.2004, rilasciato dal Comune di Cassino alla Soc. ***Omissis***, per la realizzazione di un edificio bifamiliare sul terreno in Via SP Valle dei Santi, distinto in catasto al F. 62 mapp. 476, 477, 478, 479.
- Variante al predetto Permesso di Costruire n. 2940/2004, mediante D.I.A. presentata in data 18.04.2004 prot. 15204 (rubricata al n. 63 Reg. DIA/2005) dalla Soc. ***Omissis*** relativa a opere di recinzione e diversa distribuzione degli spazi interni .

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, al Permesso di Costruire n. 2940 del 23.01.2004 ed alla successiva D.I.A. n.63/2005 in Variante al predetto Permesso di Costruire.

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 ubicato a Cassino (FR) - Via Prov.le Dei Santi, snc. con struttura portante in c.a. (in catasto urbano al F. 62 mapp. 477, sub 1 – il fabbricato e la corte) disposto su tre livelli collegati da una scala interna, (Piano interrato, Piano Terra e Piano primo) per complessivi n. 6 vani catastali, con annessa corte esclusiva (adibita a giardino e rampa di accesso al P. interrato), della superficie complessiva di mq. 535 circa (Cat. A/2 – classe 8, mq. 171) . L'unità immobiliare è sita alla Frazione S.Angelo in Th, in zona urbana a prevalente destinazione residenziale, distante circa 5 Km dal centro della Città di Cassino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla Via SP Valle dei Santi, 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'Agencia del Territorio (dati relativi al primo semestre del 2022) per la zona in esame.

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

Tra 1.100,00 €/mq. e 1.600,00 €/mq. = €/mq. 1.350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione CASSINO (FR) Via SP Valle dei Santi, Snc	179,71 mq	1.350,00 €/mq	€ 242.608,50	100,00	€ 242.608,50
Valore di stima:					€ 242.608,50

Valore di stima del bene: € 242.608,50 .

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 22.02.2023

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato per civile abitazione ubicato a Cassino (FR) - Via Prov.le Dei Santi, snc. L'immobile ha struttura portante in c.a. (in catasto urbano al F. 62 mapp. 477, sub 1 – il fabbricato e la corte) ed è disposto su tre livelli collegati da una scala interna, (Piano interrato, Piano Terra e Piano primo) per complessivi n. 6 vani catastali, con annessa corte esclusiva (adibita a giardino e rampa di accesso al P. interrato), della superficie complessiva di mq. 535 circa (Cat. A/2 – classe 8, mq. 171) .

L'unità immobiliare è sita alla Frazione S.Angelo in Th, in zona urbana a prevalente destinazione residenziale, distante circa 5 Km dal centro della Città di Cassino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla Via SP Valle dei Santi, mediante cancello carrabile in ferro.

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Non sono presenti altri vincoli.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione			
Ubicazione:	CASSINO (FR) - Via SP Valle dei Santi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62 mapp. 477 sub 1, Categoria A2, Vani 6 , con annessa corte esclusiva della sup. di mq. 535 circa.	Superficie	179,71 mq (Sup. convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in c.a. (in catasto urbano al F. 62 mapp. 477, sub 1 - il fabbricato e la corte) in aderenza ad altri fabbricati, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, (Piano interrato, Piano Terra e Piano primo) per complessivi n. 6 vani catastali, con annessa corte esclusiva (adibita a giardino e rampa di accesso al P. interrato), della superficie complessiva di mq. 535 circa . L'unità immobiliare è sita alla Frazione S.Angelo in Th, in zona urbana a prevalente destinazione residenziale, distante circa 5 Km dal centro della Città di Cassino. La stessa risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla Via SP Valle dei Santi, mediante cancello carrabile in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	NON Occupato		