
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fortuna Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2013 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	3
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	4
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	4
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	5
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	5
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	6
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	7
Stato di occupazione	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	7
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2013 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 26/09/2016, il sottoscritto Ing. Fortuna Simona, con studio in Corso M. Planco, 357 - 03042 - Atina (FR), email ingsimonafortuna@gmail.com, PEC simona.fortuna@ingpec.eu, Tel. 345 2488191, Fax 0776 691124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2017 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 Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Fabbricato ad uso civile abitazione e annessi, di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis ****, si compone di:

Piano terra: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano.

Piano primo: cucina, salotto, 3 stanze da letto, un wc, un corridoio, corpo scala, una veranda.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

terreno di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** adibito a pascolo

BENE N° 3 - STALLA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

annessi al fabbricato per civile abitazione, costituito da n. 3 stalle per maiali in muratura e copertura a tetto con tegole marsigliesi, due depositi, due rimesse per attrezzi agricoli, un fienile una stalla bovini e una cantina realizzati con struttura in ferro e coperti con pannelli tipo "isopan" e piccolo servizio igienico. Il tutto in mediocri condizioni

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,81 mq	179,01 mq	1,00	179,01 mq	2,90 m	t
Abitazione	132,28 mq	179,01 mq	1,00	179,01 mq	2,50 m	1
Veranda	17,05 mq	17,05 mq	0,95	16,20 mq	2,90 m	t
Terrazza	18,46 mq	18,46 mq	0,45	8,31 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				382,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				382,53 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8591,00 mq	8591,00 mq	1,00	8591,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8591,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8591,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	339,83 mq	383,91 mq	1,00	383,91 mq	2,64 m	t
Totale superficie convenzionale:				383,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				383,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	255			A2	8	13.5		836,66	t-1	

Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi non corrisponde perfettamente a quello registrato in catasto, infatti al piano terra è cambiata in parte la disposizione interna e anche le destinazioni d'uso dei singoli ambienti. tutto il resto è come da catasto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

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	
72	372				Pascolo	1	85.91	8,874	4,44		

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	255			X						

Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

il fabbricato ad uso civile di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** presenta le seguenti rifiniture:

Piano Terra: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano, pavimenti in graniglia piuttosto datate ed infine nel wc e in cucina rivestimenti in ceramica di epoca recente. In tutta la casa abbiamo poi pareti con intonaco.

Gli infissi esterni sono in alluminio laccato non tutti in buone condizioni, mentre quelli interni sono in legno di noce tamburato, non tutti gli ambienti sono provvisti di infisso inteno. La struttura portante dell'immobile è realizzata in muratura e solai in latero-cemento mentre la copertura è a tetto con tegole di tipo marsigliese di epoca non troppo recente.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, c'è da riferire che l'organismo edilizio è dotato di riscaldamento autonomo, ma non in tutte le stanze ed è provvisto di impianti, idraulico-elettrico realizzati sottotraccia e di epoca non recente. L'intonaco esterno è di tipo tradizionale grezzo.

Gli annessi alla casa sono per la maggior parte realizzati in legno e lamiera o ferro e lamiera per la copertura, solo la stalla dei suini n. 3 è realizzata in mattoni in cemento forati e copertura a tegole e tutti piuttosto fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

l'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** dal coniuge e dai figli al pt, mentre il piano primo risulta inoccupato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
Fabbricato ad uso civile abitazione e annessi, di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** , si compone di: Piano terra: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano. Piano primo: cucina, salotto, 3 stanze da letto, un wc, un corridoio, corpo scala, una veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.138,50
Criterio Estimativo:
I beni oggetto di valutazione devono essere stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, si dovranno esporre i valori che si realizzerebbero in una libera e normale contrattazione di compravendita, pertanto la sottoscritta ha effettuato un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili nel Comune di Cassino (FR), rivolgendosi a colleghi che operano prevalentemente in detto Comune e ad agenzie immobiliari, considerando il grado di manutenzione e poiché si tratta di immobili siti in una zona posta nella immediata periferia del Comune di Cassino e la vicinanza all'università, il suo grado di appetibilità è discreto.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
terreno di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** adibito a pascolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 372, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.336,60
Criterio Estimativo:
I beni oggetto di valutazione devono essere stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, si dovranno esporre i valori che si realizzerebbero in una libera e normale contrattazione di compravendita, pertanto la sottoscritta ha effettuato un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato dei terreni agricoli nel Comune di Cassino (FR), rivolgendosi a colleghi che operano prevalentemente in detto Comune e ad agenzie immobiliari
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
annessi al fabbricato per civile abitazione, costituito da n. 3 stalle per maiali in muratura e copertura a tetto con tegole marsigliesi, due depositi, due rimesse per attrezzi agricoli, un fienile una stalla bovini e una cantina realizzati con struttura in ferro e coperti con pannelli tipo "isopan" e piccolo servizio igienico. Il tutto in mediocri condizioni
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria X

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.391,00

Criterio Estimativo:

I beni oggetto di valutazione sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, per stabilire tali valori, la sottoscritta ha effettuato un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili simili nel Comune di Cassino (FR), rivolgendosi a colleghi che operano prevalentemente in detto Comune e ad agenzie immobiliari e considerando il grado di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - via S.Apollinare 4	382,53 mq	450,00 €/mq	€ 172.138,50	100,00	€ 172.138,50
Bene N° 2 - Terreno Cassino (FR) - via S.Apollinare 4	8591,00 mq	26,00 €/mq	€ 22.336,60	100,00	€ 22.336,60
Bene N° 3 - Stalla Cassino (FR) - via S.Apollinare 4	383,91 mq	100,00 €/mq	€ 38.391,00	100,00	€ 38.391,00
				Valore di stima:	€ 232.866,10

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.

Atina, li 02/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fortuna Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Tavola del progetto - planimetrie dello stato di fatto (Aggiornamento al 02/08/2017)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 02/08/2017)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
Fabbricato ad uso civile abitazione e annessi, di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** , si compone di: Piano terra: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano. Piano primo: cucina, salotto, 3 stanze da letto, un wc, un corridoio, corpo scala, una veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
terreno di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** adibito a pascolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 372, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Cassino (FR) - via S.Apollinare 4
annessi al fabbricato per civile abitazione, costituito da n. 3 stalle per maiali in muratura e copertura a tetto con tegole marsigliesi, due depositi, due rimesse per attrezzi agricoli, un fienile una stalla bovini e una cantina realizzati con struttura in ferro e coperti con pannelli tipo "isopan" e piccolo servizio igienico. Il tutto in mediocri condizioni
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria X
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - via S.Apollinare 4		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria A2	Superficie	382,53 mq
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile abitazione e annessi, di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis ****, si compone di: Piano terra: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano. Piano primo: cucina, salotto, 3 stanze da letto, un wc, un corridoio, corpo scala, una veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dal debitore **** Omissis **** dal coniuge e dai figli al pt, mentre il piano primo risulta inoccupato		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cassino (FR) - via S.Apollinare 4		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 72, Part. 372, Qualità Pascolo	Superficie	8591,00 mq
Descrizione:	terreno di proprietà di **** Omissis **** e usufruttuaria **** Omissis **** adibito a pascolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Stalla			
Ubicazione:	Cassino (FR) - via S.Apollinare 4		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 255, Categoria X	Superficie	383,91 mq
Descrizione:	annessi al fabbricato per civile abitazione, costituito da n. 3 stalle per maiali in muratura e copertura a tetto con tegole marsigliesi, due depositi, due rimesse per attrezzi agricoli, un fienile una stalla bovini e una cantina realizzati con struttura in ferro e coperti con pannelli tipo "isopan" e piccolo servizio igienico. Il tutto in mediocri condizioni		

Vendita soggetta a IVA:	NO
--------------------------------	----