

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Grilli Geraldo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.062,00	10



INCARICO

All'udienza del 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Grilli Geraldo, con studio in Via G.B. Vico,16 - 03043 - Cassino (FR), email gerryst@libero.it, PEC geraldo.grilli@geopec.it, Tel. 347 6302660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 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 Casali San Montino

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione ubicato nella zona periferica di Cassino (FR) nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, a circa 1 km si possono trovare i servizi principali. L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su due livelli fuori terra, ha un corpo accessorio adibito a deposito e rimessa attrezzi ed è circondato da un giardino di circa 500 mq. Le finiture sono di tipo economico e di scarsa qualità. L'immobile risale a metà anni 70 e allo stato attuale necessita di importanti lavori di manutenzione per raggiungere uno standard medio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Casali San Montino

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 **** (Usufrutto 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

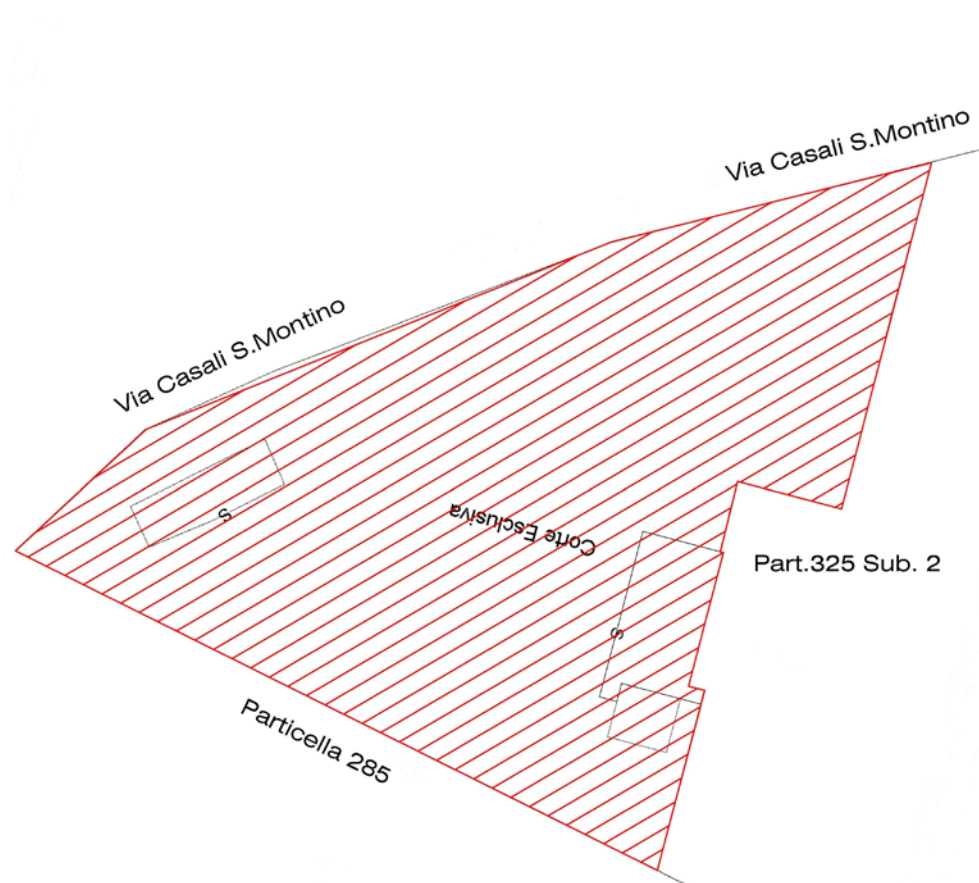
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

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

CONFINI

L'IMMOBILE CON LA SUA CORTE ESCLUSIVA CONFINA A NOR-OVEST CON STRADA COMUNALE, A SUD CON LA PARTICELLA 285 E A EST CON IL SUB.2 DELLA PARTICELLA 325.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,00 mq	234,00 mq	1,00	234,00 mq	280,00 m	T-1
Locale di deposito	54,00 mq	61,00 mq	0,30	18,30 mq	2,50 m	T
Portico	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	280,00 m	T
Portico	28,00 mq	28,00 mq	0,20	11,20 mq	280,00 m	T
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	1
giardino fino alla superficie dell'immobile	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	T
Giardino oltre la superficie dell'immobile	250,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				306,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si attesta che c'è corrispondenza tra i titolari catastali e 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
	72	325	1	2	A2	8	10	318 mq	619,75 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessime condizioni conservative, privo di manutenzione. Le finiture interne sono di tipo economico, alcune porte interne sono in pvc altre in legno tamburato, così come gli infissi esterni sono parte in pvc ed altri in alluminio. Il corpo accessorio è a dir poco più che un baraccamento, parte con struttura a blocchetti di cemento e parte con struttura metallica con chiusure esterne posticce. Il tutto è ben visibile nel report fotografico allegato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di costruzione risalente agli anni 70 ha una struttura portante in muratura ed è edificato su due piani con copertura a falde inclinate. L'esterno presenta una corte esclusiva in parte pavimentata con cemento grezzo e la restante lasciata a verde. Il piano terra è composto da una cucina rustica e da un ingresso che porta al vano scale dal quale si accede al piano primo composto da una piccola cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno. Sulla corte esclusiva è presente un corpo accessorio realizzato parte con struttura a blocchetti di cemento e parte con struttura metallica con chiusure esterne posticce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento (vedere allegato)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel comune di Cassino in zona periferica e ricade in zona agricola nel P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



L'immobile risulta regolare ai sensi della legge 47/85 in forza del permesso a costruire in sanatoria n°2030 rilasciato il 02/02/2010.

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.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

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 civile ubicato a Cassino (FR) - Via Casali San Montino
Fabbricato per civile abitazione ubicato nella zona periferica di Cassino (FR) nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, a circa 1 km si possono trovare i servizi principali. L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su due livelli fuori terra, ha un corpo accessorio adibito a deposito e rimessa attrezzi ed è circondato da un giardino di circa 500 mq. Le finiture sono di tipo economico e di scarsa qualità. L'immobile risale a metà anni 70 e allo stato attuale necessita di importanti lavori di manutenzione per raggiungere uno standard medio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 325, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 137.700,00
Vengono posti in vendita il 100% della proprietà per 1/2 dell'esecutato(€68'850,00) ed il valore dell'usufrutto (25% di 1/2 su cui detengono la nuda proprietà altri soggetti € 17'212,00).

Il valore commerciale dei beni pignorati 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. Nel caso specifico si è tenuto conto soprattutto dello stato conservativo dell'immobile che versa in cattive condizioni e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore medio per civili abitazioni in condizioni normali in questa zona è di 930,00€/mq. (fonte OMI)
Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Analizzando l'andamento del mercato delle ristrutturazioni tali lavori hanno un costo medio di 480,00€/mq.(finiture medie).

Si determina quindi il valore unitario dell'immobile in 450,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Casali San Montino	306,00 mq	450,00 €/mq	€ 137.700,00	50,00% Proprietà	€ 68.850,00
				25% Usufrutto	€ 17.212,00
Valore di stima:					€ 86.062,00

Valore finale di stima: € 86.062,00

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 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Grilli Geraldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Foto - allegato fotografico
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali -Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Tabella OMI e Tabella percentuale Vitalizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Casali San Montino
Fabbricato per civile abitazione ubicato nella zona periferica di Cassino (FR) nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, a circa 1 km si possono trovare i servizi principali. L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su due livelli fuori terra, ha un corpo accessorio adibito a deposito e rimessa attrezzi ed è circondato da un giardino di circa 500 mq. Le finiture sono di tipo economico e di scarsa qualità. L'immobile risale a metà anni 70 e allo stato attuale necessita di importanti lavori di manutenzione per raggiungere uno standard medio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 325, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel comune di Cassino in zona periferica e ricade in zona agricola nel P.R.G. vigente.

Prezzo base d'asta: € 86.062,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.062,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Casali San Montino		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 325, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	306,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni conservative, privo di manutenzione. Le finiture interne sono di tipo economico, alcune porte interne sono in pvc altre in legno tamburato, così come gli infissi esterni sono in pvc ed altri in alluminio. Il corpo accessorio è a dir poco più che un baraccamento parte con struttura a blocchetti di cemento e parte con struttura metallica con chiusure esterne posticce. Il tutto è ben visibile nel report fotografico allegato		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione ubicato nella zona periferica di Cassino (FR) nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, a circa 1 km si possono trovare i servizi principali. L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su due livelli fuori terra, ha un corpo accessorio adibito a deposito e rimessa attrezzi ed è circondato da un giardino di circa 500 mq. Le finiture sono di tipo economico e di scarsa qualità. L'immobile risale a metà anni 70 e allo stato attuale necessita di importanti lavori di manutenzione per raggiungere uno standard medio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE.		

