

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prola Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2015 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## INCARICO

---

Con udienza del 06/08/2015, il sottoscritto Arch. Prola Antonio, con studio in Via Garigliano - 03043 - Cassino (FR), email papparocchio@yahoo.it, Tel. 0776 23561, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - ##VIA MATTONI 4##

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO A DUE PIANI FUORI TERRA CON AREA PERTINENZIALE (CORTE) IN COMUNE.

QUASI TUTTO L'EDIFICIO TROVASI A LIVELLO INFERIORE DEL PIANO STRADALE ED, IN PARTICOLARE, L'IMMOBILE (appartamento individuato con il sub.7) SI TROVA TOTALMENTE SOTTO IL LIVELLO STRADALE PUR NON ESSENDO SEMINTERRATO.

LA CORTE COMUNE VIENE UTILIZZATA COME PARCHEGGIO.

L'EDIFICIO SUMMENZIONATO E' UBICATO NELLA PERIFERIA DEL COMUNE DI CERVARO (provincia di FROSINONE)E PRECISAMENTE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - ##VIA MATTONI 4##

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

TUTTO L'IMMOBILE. PER TUTTI E QUATTRO I LATI CONFINA CON LA CORTE COMUNE

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,40 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>178,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>178,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

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	
	12	222	7		A3	7	7 VANI	m <sup>2</sup> 178	415,75	TERRA		

### **Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni il terreno su cui è edificato l'immobile e la corte

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene oggetto di perizia non è gravato da nessuna servitù né da usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni:pietrame calcareo e malta cementizia.

Esposizione:l'immobile presenta esposizione per tutti e quattro i prospetti con l'ingresso principale orientato a sud/est

Altezza interna utile: m.2,90.

Strutture verticali:blocchetti di tufo segato e malta cementizia dello spessore di cm.45.

Solai:di tipo misto in laterizio e cemento armato.

Copertura:a falde con grossa armatura in legno non spingente.

Manto di copertura:a:tegole.

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco.

Pavimentazione interna:ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno internamente, in alluminio con tapparelle esternamente.

Impianto elettrico, idrico, termico:sotto traccia.

Posto auto:in corte comune.

Classe Energetica (APE)"F".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DUE FIGLI MINORENNI DEI CONIUGI ESECUTATI

## 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 01/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 30/11/2006

Reg. gen. 32496 - Reg. part. 8248  
Importo: € 195.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTOTRA VIVI. COMPRAVENDITA**  
Trascritto a FROSINONE il 30/11/2007  
Reg. gen. 32495 - Reg. part. 19766
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 25/05/2015  
Reg. gen. 8346 - Reg. part. 6605

### **Oneri di cancellazione**

Elenco delle formalità:

1 - TRASCRIZIONE del 30/11/2007 - Registro Particolare 19766 Registro Generale 32495 Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 82348/25095 del 05/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

2 - ISCRIZIONE del 30/11/2007 - Registro Particolare 8248 Registro Generale 32496 Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 82349/25096 del 05/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

3 - TRASCRIZIONE del 25/05/2015 - Registro Particolare 6605 Registro Generale 8346 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE DI Repertorio 1740 del 18/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è stato realizzato negli anni successivi al 1972 (comunicazione inizio lavori del 20/11/1972 - termine dei lavori il 06/11/1974) con LICENZA EDILIZIA N.145 RILASCIATA DAL COMUNE DI CERVARO IN DATA 24 GIUGNO 1972 Protocollo N.264/Ed.e con LICENZA EDILIZIA N.532 RILASCIATA DAL COMUNE DI CERVARO Protocollo N.462/Ed.

La dichiarazione di abitabilità è del 31/12/1975.

Esiste certificazione di collaudo statico.

### **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 risulta agibile.

LICENZA EDILIZIA N.145 DEL 24 GIUGNO 1972 E N.532 -SINDACO COMUNE DI CERVARO-.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato

all'ultima autorizzazione.

Per quanto riguarda gli impianti, pur non essendo provvisti di dichiarazione di conformità, appaiono realizzati a regola d'arte (da verifica in occasione del sopralluogo) e pertanto il costo presumibile da sostenere è quello necessario per la verifica dei tecnici del settore con relativa certificazione ovvero circa €1.500 complessivamente

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - ##VIA MATTONI 4##  
 TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO A DUE PIANI FUORI TERRA CON AREA PERTINENZIALE (CORTE) IN COMUNE. QUASI TUTTO L'EDIFICIO TROVASI A LIVELLO INFERIORE DEL PIANO STRADALE ED, IN PARTICOLARE, L'IMMOBILE (appartamento individuato con il sub.7) SI TROVA TOTALMENTE SOTTO IL LIVELLO STRADALE PUR NON ESSENDO SEMINTERRATO. LA CORTE COMUNE VIENE UTILIZZATA COME PARCHEGGIO. L'EDIFICIO SUMMENZIONATO E' UBICATO NELLA PERIFERIA DEL COMUNE DI CERVARO (provincia di FROSINONE)E PRECISAMENTE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 222, Sub. 7, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 189.666,00  
 A causa dell'attuale situazione di mercato con un'offerta d'immobili in vendita decisamente superiore alla richiesta si ritiene opportuno considerare il costo di costruzione attuale e l'ubicazione del bene per un eventuale plusvalore rispetto al costo di costruzione. Visto che il

bene pignorato è ubicato al di fuori del centro urbano di Cervaro, in una strada secondaria, scoscesa ed in pessime condizioni, al di sotto del piano stradale, si ritiene assumere come valore di mercato la somma dei costi di costruzione al 2013 (sostanzialmente invariato sino alla data odierna) degli immobili ed il presumibile valore del terreno/corte comune e del costo delle opere di sistemazione e consolidamento del sito (necessarie per l'accesso r l'utilizzazione delle unità immobiliari) come di seguito riportato: Valore/costo Residenza .....MC 534,00 x € 230,00 = € 122.820,00 Valore del terreno/corte comune(30% del valore/costo immobile) = € 36.846,00 Valore/Costo opere sistemazione/consolidamento a corpo = € 30.000,00  
**TOTALE € 189.666,00 VALORE CORRISPONDENTE A Metro quadro = €1.065,5393**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Cervaro (FR) - ##VIA MATTONI 4##	178,00 mq	1.065,54 €/mq	€ 189.666,00	100,00	€ 189.666,00
Totale lotto:					€ 189.666,00

**Valore finale di stima: € 189.666,00**

A causa dell'attuale situazione di mercato con un'offerta d'immobili in vendita decisamente superiore alla richiesta si ritiene opportuno considerare il costo di costruzione attuale e l'ubicazione del bene per un eventuale plusvalore rispetto al costo di costruzione.

Visto che il bene pignorato è ubicato al di fuori del centro urbano di Cervaro, in una strada secondaria, scoscesa ed in pessime condizioni, al di sotto del piano stradale, si ritiene assumere come valore di mercato la somma dei costi di costruzione al 2013 (sostanzialmente invariato sino alla data odierna) degli immobili ed il presumibile valore del terreno, della corte comune e del costo delle opere di sistemazione e consolidamento del sito (necessarie per l'accesso r l'utilizzazione delle unità immobiliari) come di seguito riportato:

Valore/costo Residenza .....MC 534,00 x € 230,00 = € 122.820,00

Valore (pari al 30% del valore/costo immobile) = € 36.846,00

Valore/Costo opere sistemazione/consolidamento a corpo € 30.000,00

-----  
**TOTALE € 189.666,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 05/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Prola Antonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione inizio e termine lavori
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ordinaria Ipotecaria (Aggiornamento al 01/12/2015)
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA N. 145
- ✓ N° 1 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA N. 532
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo