
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Conti Marco, con studio in Via Stazione 80 - 03032 - Arce (FR), email geomarco69@libero.it, PEC marco.conti3@geopec.it, Tel. 3805966585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI OFFICINA MECCANICA A SEMPLICE ELEVAZIONE CON COPERTURA PIANA E RELATIVA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/02/2023.

Custode delle chiavi: avv. laura romano

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T

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 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

strada pubblica Via Capodacqua, particella n. 89 e particella n. 95

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	126,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,25 m	S1
Cortile	910,00 mq	910,00 mq	0,18	163,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1986 al 22/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 13 Categoria C3 Cl.4, Cons. 138 Rendita € 391,99 Piano T
Dal 22/12/1995 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 13 Categoria C3 Cl.4, Cons. 138 Superficie catastale 234 mq Rendita € 391,99 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	17	13			C3	4	138	234 mq	391,99 €	T	

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

impianti esistenti ma non funzionanti, immobile con infiltrazioni piovane e fatiscente

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il cancello di accesso è ubicato su altra proprietà confinante. l'ingresso al lotto in oggetto gode di servitù di passaggio a carico della particella n. 89 del foglio 17. da richiedere lo spostamento dello stesso tramite presentazione di pratica urbanistica

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura in cemento armato e tamponature in blocchi di cemento vuoti. copertura a terrazzo non praticabile a solaio piano in laterocemento con ferri di armatura e guaina a vista. pavimentazione interna in battuto di cemento grezzo, infissi in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1995 al 26/06/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TURCHETTA PAOLO	22/12/1995	24895	6414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/01/1996	402	351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	03/01/1996	14	

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a frosinone il 13/09/2001
Reg. gen. 14432 - Reg. part. 1967
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca legale** derivante da servizio riscossione tributi
Iscritto a frosinone il 14/05/2003
Reg. gen. 8136 - Reg. part. 1757
Quota: 1/1
Importo: € 37.954,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da RINNOVAZIONE IPOTECA
Iscritto a FROSINONE il 23/07/2021
Reg. gen. 12340 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 10/03/2022
Reg. gen. 4176 - Reg. part. 3394
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile ricade in zona C di espansione del vigente P.R.G. del Comune di Castrocielo

REGOLARITÀ EDILIZIA

l'immobile è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66 del 26.11.1994.
deve essere presentata autorizzazione urbanistica per locale interrato non autorizzato e modifiche interne consistenti in realizzazione di tramezzature non presenti sulla suddetta concessione in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T
TRATTASI DI OFFICINA MECCANICA A SEMPLICE ELEVAZIONE CON COPERTURA PIANA E RELATIVA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 13, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.000,00
La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Castrocielo Provincia di Frosinone in Via Capodacqua snc censito al N.C.E.U. di Frosinone al Foglio 17 Particella 13, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza 138 mq, superficie catastale totale 234 mq, rendita € 391,99.
L'immobile risulta di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** pervenutogli con atto di donazione per la quota di 1/1 dai signori **** Omissis **** con accettazione dello stesso in data 22/12/1995 ricevuto dal Notaio **** Omissis **** numero 24895 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 11/01/1996 ai numeri 401/350.
L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n.66 del 26/11/94 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di un officina meccanica.
In data 18 maggio 2022, successivamente in data 10 gennaio 2023 e 20 febbraio 2023, unitamente al custode giudiziario, veniva dato seguito ai sopralluoghi presso l'immobile in valutazione come da verbali allegati.
Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto alla precisa individuazione dell'immobile tramite rilievo grafico e dimensionale e rilievo fotografico completo sia esterno che interno; risulta raggiungibile dalla S.S. Via Casilina ed immettersi nella strada adiacente denominata Via Capodacqua dalla quale dista circa 400 ml; i Comuni limitrofi sono Aquino (FR) circa 4,5 km, Roccasecca(FR) circa 8 km, mentre il centro abitato del Comune di Castrocielo è distante circa km 2,5.
L'immobile si presenta come fabbricato in C.A. ad unico piano sottostrada di forma rettangolare di cui l'accesso interno è garantito tramite una rampa di cemento carrabile, la struttura dell'intero immobile ha lo scheletro in cemento armato e muri di tamponamento in laterizio con finitura esterna a vista, i solai in laterocemento, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabilizzante a vista con fuoriuscita dei ferri d'armatura dai pilastri. L'interno presenta il pavimento in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate, risulta adibito in parte a spazio di lavorazione in parte a locali di ricezione con la presenza di servizi igienici e locale di attesa realizzati con tramezzature, vetrate e montanti metallici.
Gli impianti quali luce elettrica e acqua sono presenti, ma non funzionanti, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è pessimo a causa di infiltrazioni di acque meteoriche stagnanti non adeguatamente rimosse.
Il lotto di terreno è dotato di ampio spazio antistante di 910 mq. sul quale insiste anche un pozzo per l'approvvigionamento di acqua.

Stima

A seguito di un attenta analisi di mercato eseguita nel contesto immobiliare delle vicinanze dell'immobile in valutazione si è riscontrata la possibilità di non avere a disposizione valori certi di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso per poter applicare una stima diretta, di conseguenza si è proceduto ad adottare un procedimento indiretto attraverso procedimenti analitici ed impiegando il metodo di stima Cost Approach detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato utilizzato nelle stime di attività imprenditoriale o professionale. Il procedimento di stima risulta mirato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato e si fonda sul



principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Il potenziale acquirente opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà, eventualmente per obsolescenza, è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare dati rispettivamente: Suolo; Fabbricato; Sistemazioni esterne; si precisa che in funzione della vetustà e della non produttività attuale dell'immobile nel calcolo non vengono presi in considerazione gli Oneri indiretti e Utile del promotore.

Al valore ottenuto si detrae la diminuzione di valore dovuta all'effetto della Vetustà, obsolescenza tecnica, obsolescenza funzionale.

La formula da utilizzare per esprimere il valore di mercato (Vm) come costo di produzione è la seguente:

$$Vm = CA + CC - A$$

(CA) costo dell'area;

(CC) costi di costruzione diretti e indiretti;

(A) deprezzamento dato dalla diminuzione di valore dell'immobile dovuto all'effetto della vetustà e dalla perdita di valore riferito alle capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

Essendo, però, la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'immobile eventualmente deprezzato si deve usare per la stima il valore del terreno edificato nel segmento di mercato più prossimo e quindi si assume il valore di €/mq 12,00.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mc 180.

Gli impianti e le finiture non sono state oggetto di ristrutturazione dall'epoca di costruzione del 1982, come si evince dalla documentazione urbanistica e quindi hanno una vetustà di anni 41, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca di costruzione.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula

(calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'immobile;

t = vetustà dell'immobile;

n = vita utile dell'immobile.

costo dell'area:

$$\text{mq } 910 \times \text{€ } 12 = \text{€ } 10.920$$

costi di costruzione diretti e indiretti:

$$\text{mc } 455 (\text{mq. } 140 \times \text{h } 3.25) \times \text{€ } 180 = \text{€ } 81.900$$

deprezzamento:

$$C_t = \text{€ } 81.900 \times (1 - 41/100) = \text{€ } 81.900 \times 0.59 = \\ = \text{€ } 48.321,00$$

Totale Valore intero lotto:

$$\text{€ } 48.321,00 + \text{€ } 10.920,00 = \text{€ } 59.241,00$$

In cifra tonda € 59.000



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T	303,80 mq	0,00 €/mq	€ 59.000,00	100,00%	€ 59.000,00
				Valore di stima:	€ 59.000,00

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.

Arce, li 30/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Conti Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T
TRATTASI DI OFFICINA MECCANICA A SEMPLICE ELEVAZIONE CON COPERTURA PIANA E RELATIVA
CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 13, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona C di espansione del vigente P.R.G. del Comune di Castrocielo



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - via capodacqua, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 13, Categoria C3	Superficie	303,80 mq
Stato conservativo:	impianti esistenti ma non funzionanti, immobile con infiltrazioni piovane e fatiscente		
Descrizione:	TRATTASI DI OFFICINA MECCANICA A SEMPLICE ELEVAZIONE CON COPERTURA PIANA E RELATIVA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a frosinone il 13/09/2001
Reg. gen. 14432 - Reg. part. 1967
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca legale** derivante da servizio riscossione tributi
Iscritto a frosinone il 14/05/2003
Reg. gen. 8136 - Reg. part. 1757
Quota: 1/1
Importo: € 37.954,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da RINNOVAZIONE IPOTECA
Iscritto a FROSINONE il 23/07/2021
Reg. gen. 12340 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 10/03/2022
Reg. gen. 4176 - Reg. part. 3394
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

