
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.342,40	12



INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Ing. Di Bona Gianpaolo, con studio in Via Pascoli, 75 - 03043 - Cassino (FR), email dibona@unicas.it, PEC gianpaolo.dibona@ingpec.eu, Tel. 347 4792214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria snc

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato civile con piccola coorte annessa a duplice elevazione (Piano T - Piano 1 - Piano 2sottotetto), sito nel comune di Posta Fibreno (zona periferica).

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.

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 Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria 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 **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD: FG. Fg.13 part.40

EST: FG. Fg.13 part.50

OVEST: FG. Fg.13 part.49

SUD: strada comunale Via Casalvittoria

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	120,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	1,00 m	primo
Abitazione	60,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	secondo
Soffitta	35,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	1,60 m	secondo-sottotetto
Cortile	8060,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	coorte
Totale superficie convenzionale:				400,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/2000 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 485 Categoria A4 Cl.9, Cons. 9vani Rendita € 339,31 Piano t-1-2
Dal 10/11/2004 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 485 Categoria A4 Cl.9, Cons. 9vani Rendita € 339,31 Piano t-1-2
Dal 08/02/2006 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 485



		Categoria F2
Dal 24/09/2009 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 485 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 534,02
Dal 18/02/2010 al 21/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 485 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 418 mq Rendita € 534,02

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	485			A3	2	11 vani	418 mq	534,02 €	t-1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

nessuno



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in muratura portante a duplice elevazione con solai in laterocemento. La copertura è a falda con travi in legno e coppi. Gli impianti sono completamente vetusti. L'immobile è completato da una coorte esterna esclusiva, garage e locale cantina.

L'immobile si presenta in condizioni fatiscenti e pertanto, allo stato attuale, non è abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il fabbricato risulta in un pessimo stato di conservazione e pertanto è impossibile abitarci (vedasi documentazione fotografica)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1974 al 10/11/2004	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Verde	20/06/1974	26177	5333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/06/1974	10247	9354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2004 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/08/2006	18949	12141
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2010 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde	18/02/2010	27863	19741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/03/2010	4155	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 01/03/2010
Reg. gen. 924 - Reg. part. 4156
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Denuncia Successione**
Trascritto a Frosinone il 16/08/2006
Reg. gen. 18949 - Reg. part. 12141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2010

Reg. gen. 2551 - Reg. part. 4155

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 07/04/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 7299

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona "B" - "Ristrutturazione e completamento del centro urbano" - del Comune di Posta Fibreno (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Per quanto è stato possibile accertare da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno, non è stato rinvenuto alcuna documentazione e/o titolo edilizio relativo al fabbricato oggetto di esecuzione.

Sull'atto di compravendita è stato dichiarato dai venditori che l'immobile è stato realizzato ante 1967.

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

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** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria snc
Trattasi di fabbricato civile con piccola coorte annessa a duplice elevazione (Piano T - Piano 1 - Piano 2sottotetto), sito nel comune di Posta Fibreno (zona periferica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 485, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.356,00
Dalle indagini effettuate e considerando la forte crisi del mercato immobiliare, risulta che il valore di mercato (Vm) di immobili "simili", varia tra: € 445,00 al mq e € 620,00 al mq (quotazioni GEPOI - II semestre 2020 - zona D2 Comune di Posta Fibreno) Visto lo stato manutentivo dell'immobile pignorato si decide di applicare un valore di medio di stima a mq pari a 445,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria snc	400,80 mq	445,00 €/mq	€ 178.356,00	100,00%	€ 178.356,00
				Valore di stima:	€ 178.356,00

Valore di stima: € 178.356,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Stato d'uso e di manutenzione	60,00	%
-------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 71.342,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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 22/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Bona Gianpaolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ Concessione edilizia - Risposta del Comune di Posta Fibreno



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria snc
Trattasi di fabbricato civile con piccola coorte annessa a duplice elevazione (Piano T - Piano 1 - Piano 2sottotetto), sito nel comune di Posta Fibreno (zona periferica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 485, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona "B" - "Ristrutturazione e completamento del centro urbano" - del Comune di Posta Fibreno (FR)

Prezzo base d'asta: € 71.342,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.342,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Posta Fibreno (FR) - Via Casalvittoria snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 485, Categoria A3	Superficie	400,80 mq
Stato conservativo:	Pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile con piccola coorte annessa a duplice elevazione (Piano T - Piano 1 - Piano 2sottotetto), sito nel comune di Posta Fibreno (zona periferica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

