
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisani Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19

Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2019 del R.G.E.	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1	28

INCARICO

All'udienza del 03/04/2019, il sottoscritto Geom. Pisani Ciro, con studio in Via Selva, 17 - 03036 - Isola del Liri (FR), email pisaniciro@libero.it, PEC ciro.pisani@geopec.it, Tel. 0776 807 275, Fax 0776 807 275, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2019 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 Orsaia, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1

DESCRIZIONE

Palazzina bifamiliare, con ingressi indipendenti, parte da ristrutturare, parte da completare, fuori dal centro abitato, immersa nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composta da un appartamento a piano terra di otto vani complessivi con due ampi porticati (parte da ristrutturare) e da un appartamento a piano primo di sette vani complessivi (parte da completare), con annessa area di corte circostante della estensione di circa mq. 3500 quasi completamente pianeggiante e a quota stradale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/10/2019.

Custode delle chiavi: custode delegato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prodotta risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di beni personali ricevuti in donazione quando gli esecutati si trovavano ancora in regime di stato civile "libero".

Circa gli intestatari catastali si da atto che la quota di usufrutto in capo a **** Omissis **** si è già riunita alla

nuda proprietà per decesso di costui avvenuta in data **** Omissis **** come dichiarato nell'atto di pignoramento. Ai fini della corretta intestazione catastale sarebbe necessario produrre un voltura per riunione d'usufrutto.

CONFINI

Confina con Via Orsaia e terreni distinti con i mappali 1472, 229, 1357, 969 dello stesso Foglio catastale n. 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	2,80 m	Terra
Loggia	108,00 mq	123,00 mq	0,40	49,20 mq	3,60 m	Terra
Abitazione	138,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	19,74 mq	19,74 mq	0,25	4,93 mq	0,00 m	Primo
Cortile	981,00 mq	981,00 mq	0,18	176,58 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	2600,00 mq	2600,00 mq	0,18	468,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1030,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1030,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato che il fabbricato necessita di ingenti lavori di ristrutturazione si è ritenuto opportuno, ai fini della vendita, considerare le due abitazioni e l'area di corte annessa, come unico lotto. Questo fa sì che l'onere dei lavori di ristrutturazione, in termini di qualità e costi, resti in capo ad un solo unico soggetto acquirente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1998 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.40.89 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 7,39
Dal 08/10/2021 al 07/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1473

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.30.53 Reddito dominicale € 5,52 Reddito agrario € 5,52
--	--	--

La particella di terreno Fg. 8 n. 231 è stata frazionata in seno della presente procedura ed ha generato due nuove particelle: la n. 1472 (attribuita al lotto n. 2) e la n. 1473 attribuita al lotto n. 1). Questo è stato necessario per fare in modo che entrambi i lotti costituiti avessero una propria indipendenza con accesso esclusivo dalla strada pubblica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1126	2	3	A2	9	8	179 mq	475,14 €	T	
	8	1126	3	3	A2	9	7	172 mq	415,75 €	1	

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	
8	1473				Seminativo	4	00.30.53 mq	5,52 €	5,52 €		

Corrispondenza catastale

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

Si da atto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto dichiarato nell'atto di pignoramento.

Circa gli intestatari catastali si da atto che la quota di usufrutto in capo a **** Omissis **** si è già riunita alla nuda proprietà per decesso di costui avvenuta in data **** Omissis **** come dichiarato nell'atto di pignoramento. Ai fini della corretta intestazione catastale sarebbe necessario produrre un voltura per riunione

d'usufrutto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato versa in uno stato di abbandono totale e necessita di urgenti lavori di ristrutturazione visto l'attuale degrado delle strutture dovuto in modo particolare alle infiltrazioni di acqua provenienti dalle coperture e dall'area di corte circostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si da atto che il terreno in catasto Fg. 8 n. 1473 (ex 231/parte) ai soli fini edificatori è stato asservito per la costruzione del fabbricato Fg. 8 n. 1358 con atto d'obbligo per Notaio Fernando Scardamaglia del 25/09/2003 Rep.n. 76299 Racc. n. 21543, registrato a Cassino il 29/09/2003 al n. 1411 serie 1 e trascritto alla CC.RR.II. di Frosinone il 30/09/2003 R.G. n. 19215 e R.P. n. 14002

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato costituito da un corpo centrale a duplice elevazione composto da un appartamento a piano terra e un appartamento al piano primo sovrastante completamente indipendenti oltre a due corpi laterali, ad unica elevazione, entrambi destinati ad uso porticato.

Allo stato attuale l'appartamento posto al piano terra risulta essere stato abitato anche se in epoca remota e presenta finiture tipiche dell'epoca (anni 70 inizi 80) in cattivo stato di manutenzione e conservazione, mentre l'appartamento a piano primo sembrerebbe non essere mai stato completato trovandosi allo stato grezzo e, comunque, in cattivo stato di conservazione.

Al piano primo si accede da un corpo scala chiuso esclusivo posto nella parte retrostante.

Entrambi gli appartamenti presentano altezza interna utile di mt. 2,80;

Le strutture verticali sono in muratura di blocchi pieni;

I solai sono in latero cemento intonacati nella faccia interna ma da ristrutturare;

La copertura è costituita da falde con struttura in legno e manto in tegola laterizio ed è da ristrutturare;

La pareti esterne sono intonacate ma necessitano di essere ristrutturate;

Le pareti interne sono intonacate ma necessitano di essere ristrutturate;

Le pavimentazioni interne, limitatamente all'appartamento a piano terra, sono in marmettoni ma necessitano di essere ristrutturate, mentre quelle dei due porticati a p.Terra e della abitazione a piano primo, compreso tutto il corpo scala sono ancora allo stato rustico e devono essere fatte;

Gli Infissi esterni ed interni, presenti solo al piano terra, sono in legno e necessitano tutti di essere sostituiti;

Gli Impianti anche se nella parte in corso di costruzione sono presenti a terra le tubazioni dell'impianto termico tuttavia sono, comunque, da rifare perchè completamente rovinate. Quelli presenti nella parte che era abitata al piano terra sono obsoleti e necessitano di essere rifatti;

L'area di corte deve essere tutta sistemata anche nelle opere di recinzione che sono completamente assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli immobili risultano essere non occupati e si trovano in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1998 al 07/01/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola	19/10/1998	43820	10102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Frosinone	07/11/1998	16964	14141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.Registro di Cassino	09/11/1998	1520	1/V

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 delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Frosinone il 29/06/2005
Reg. gen. 15121 - Reg. part. 3678
Quota: 1/1
Importo: € 171.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 114.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Floridi Giovanni
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 13227
N° raccolta: 8653

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/03/2019
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri della cancellazione, a carico della procedura, saranno successivamente determinati.

La **** Omissis **** ha assunto la nuova denominazione sociale **** Omissis **** a far data dal 13.05.2008

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto si trovano in zona "E Agricola di tipo B" del vigente P.R.G.

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.

Il fabbricato è stato legittimato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1319 del 20.09.2002 rilasciata dal Comune di Cassino.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato alla Concessione in Sanatoria.

Gli impianti relativamente all'appartamento a piano primo sono assenti mentre quelli relativi all'appartamento a piano terra sono comunque obsoleti e vanno rifatti. Circa i costi si terrà conto nella valutazione complessiva del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, immerso nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composto da un appartamento a piano terra di sei vani complessivi e da un locale per deposito attrezzi agricoli al piano S1 sottostante, con annessa area di corte della estensione di circa mq. 10200 catastali che comprende un intero costone prima di arrivare al pianoro, posto a mezza costa su cui si erge il fabbricato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prodotta risulta essere completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di beni personali ricevuti in donazione quando gli esecutati si trovavano ancora in regime di stato civile "libero".

Circa gli intestatari catastali si da atto che la quota di usufrutto in capo a **** Omissis **** si è già riunita alla nuda proprietà per decesso di costui avvenuta in data **** Omissis **** come dichiarato nell'atto di pignoramento. Ai fini della corretta intestazione catastale sarebbe necessario produrre un voltura per riunione d'usufrutto.

CONFINI

Confina con Via Orsaia e terreni distinti con i mappali 979, 228, 1155, 310, 770, 1262, 1424, 1015 e 1473 dello stesso Foglio catastale n. 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,40	16,00 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	154,00 mq	180,00 mq	0,25	45,00 mq	3,00 m	S1
Cortile	10200,00 mq	10200,00 mq	0,18	1836,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2034,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2034,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1998 al 08/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.40.89 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 7,39
Dal 08/10/2021 al 07/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1472 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.10.36 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 1,87

La particella di terreno Fg. 8 n. 231 è stata frazionata in seno della presente procedura per fare in modo di poter attribuire in via esclusiva al lotto n. 2 una delle due particelle generate, la n. 1472 appunto, su cui insiste la strada di accesso che, dalla via pubblica arriva al Fabbricato Fg. 8 n. 1358 posto a mezza costa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1358			F3					T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	1357				Pascolo	2	00.33.20 mq	1,54 €	0,69 €		
8	229				Pascolo	1	00.54.56 mq	5,64 €	2,82 €		
8	1472				Seminativo	4	00.10.36 mq	1,87 €	1,87 €		

Corrispondenza catastale

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

Si da atto della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto dichiarato nell'atto di pignoramento.

Circa gli intestatari catastali si da atto che la quota di usufrutto in capo a **** Omissis **** si è già riunita alla nuda proprietà per decesso di costui avvenuta in data **** Omissis **** come dichiarato nell'atto di pignoramento. Ai fini della corretta intestazione catastale sarebbe necessario produrre un voltura per riunione d'usufrutto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, nella parti realizzate, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si da atto che i terreni in catasto Fg. 8 n. 1472 (ex 231/parte), 229 e 1357 (ex 230/parte), ai soli fini edificatori sono stati asserviti per la costruzione del fabbricato Fg. 8 n. 1358 con atto d'obbligo per Notaio Fernando Scardamaglia del 25/09/2003 Rep.n. 76299 Racc. n. 21543, registrato a Cassino il 29/09/2003 al n. 1411 serie 1 e trascritto alla CC.RR.II. di Frosinone il 30/09/2003 R.G. n. 19215 e R.P. n. 14002

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in c.a. realizzata in opera, in corso di costruzione. Allo stato attuale è costituito dalla sola struttura portante con copertura a falde rivestita in tegola laterizio. La zona che, da progetto, rappresenta la parte abitativa risulta completa delle murature perimetrali e tramezzata all'interno con muratura di mattoni forati intonacati su entrambe le facciate.

Tutto il resto della costruzione si trova allo stato rustico. Di conseguenza non sono presenti né finiture né impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1998 al 07/01/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola	19/10/1998	43820	10102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Frosinone	07/11/1998	16964	14141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.Registro di Cassino	09/11/1998	1520	1/V

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 delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Frosinone il 29/06/2005
Reg. gen. 15121 - Reg. part. 3678
Quota: 1/1
Importo: € 171.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Floridi Giovanni
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 13227
N° raccolta: 8653

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/03/2019
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri della cancellazione saranno successivamente calcolati.

La **** Omissis **** ha assunto la nuova denominazione sociale **** Omissis **** a far data dal 13.05.2008

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto si trovano in zona "E Agricola di tipo B" del vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire n. 2933 del 12.01.2004 e successiva variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n. 95 del 25.05.2005 prot. 22118

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.

Il fabbricato è in corso di costruzione e, di fatto, è stato realizzato nella sola struttura portante. Tuttavia sono state riscontrate delle difformità che riguardano la realizzazione di una scala esterna a giorno e l'ampliamento di una porzione di balcone. Tali difformità sono comunque sanabili mentre tutto il resto deve essere ancora realizzato. Va anche segnalato che il progetto di variante vedeva la ruotazione di 90° del fabbricato per fare in modo che l'accesso principale prospettasse sull'area di accesso o di arrivo della strada privata. Di conseguenza il fabbricato, su questo lato, presenta due livelli fuori terra mentre, nella rappresentazione grafica del progetto, invece, erroneamente il prospetto principale ha un solo livello fuori terra.

Entrambe le autorizzazioni, ovviamente, sono scadute e vanno necessariamente riprodotte per completare i lavori.

In quella sede si dovrà tenere conto di queste variazioni.

Per quanto riguarda la procedura, nella valutazione complessiva del bene, si è tenuto conto di queste deficienze da mettere a posto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i fabbricati che fanno parte della presente procedura sono due, di cui uno, costituito da una palazzina bifamiliare si è ritenuto opportuno, per una maggiore possibilità di vendita sul mercato, formulare due lotti. Per quanto riguarda, invece, la palazzina bifamiliare con accessi indipendenti, si è ritenuto opportuno tenerla all'interno di un'unico lotto stante i lavori di ristrutturazione da eseguire sulla stessa in modo che, tutti gli oneri dei lavori di ristrutturazione, in termini di qualità e costi, restino in capo ad un solo unico soggetto acquirente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1
Palazzina bifamiliare, con ingressi indipendenti, parte da ristrutturare, parte da completare, fuori dal centro abitato, immersa nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composta da un appartamento a piano terra di otto vani complessivi con due ampi porticati (parte da ristrutturare) e da un appartamento a piano primo di sette vani complessivi (parte da completare), con annessa area di corte circostante della estensione di circa mq. 3500 quasi completamente pianeggiante e a quota stradale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1473, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.500,00
La stima operata ha tenuto conto di quali possono essere i costi di ristrutturazione dell'intero edificio e quelli di sistemazione dell'area di corte. Nel contempo ha tenuto conto della sua ubicazione che lo vede posto nella estrema periferia del Comune di Cassino in una zona priva dei servizi essenziali e con una viabilità scadente. Di conseguenza è stata fatta quella che potrebbe essere una valutazione che possa poi, però, trovare riscontro con le vendite immobiliari praticate nella zona.
Riassumendo i calcoli :
a) Valutazione dell'immobile nello stato di fatto
Appartamento p. 1° - Sup. ut. mq. 138 x € 290/mq = € 40.000,00
Appartamento p. T - Sup. ut. mq. 117 x € 360/mq = € 42.000,00
Portici p. T - Sup. ut. mq. 108 x € 80/mq = € 8.500,00
Area di corte (mq. 981+2600) mq. 3581 x € 6/mq = € 21.000,00
Totale € 111.500,00
b) Stima interventi di ristrutturazione
Appartamento p. 1° - Sup. ut. mq. 138
Appartamento p. T - Sup. ut. mq. 117
Portici p. T - Sup. ut. mq. 108
sommano mq. 363 x € 460/mq = € 167.000,00
c) Stima sistemazione aree esterne
mq. 3581 x € 16/mq = € 57.296,00
da cui : Costo complessivo (acquisto + interventi) = € 335.796,00

di conseguenza i due appartamenti avrebbero un valore/costo cad. di € 168.000,00 quasi in linea con i prezzi di mercato della zona per tali tipologie di abitazione che sono destinate a coloro che amano abitare nella tranquillità e in mezzo al verde.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1	1030,71 mq	108,18 €/mq	€ 111.502,21	100,00%	€ 111.500,00
				Valore di stima:	€ 111.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1
 Fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, immerso nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composto da un appartamento a piano terra di sei vani complessivi e da un locale per deposito attrezzi agricoli al piano S1 sottostante, con annessa area di corte della estensione di circa mq. 10200 catastali che comprende un intero costone prima di arrivare al pianoro, posto a mezza costa su cui si erge il fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1358, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1357, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 229, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 1472, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.000,00
 La stima operata ha tenuto conto di quali possono essere i costi di completamento del fabbricato e quelli di sistemazione dell'area di corte con la strada di accesso. Nel contempo ha tenuto conto della sua ubicazione che lo vede posto nella estrema periferia del Comune di Cassino in una zona priva dei servizi essenziali e con una viabilità scadente. Di conseguenza è stata fatta quella che potrebbe essere una valutazione che possa poi, però, trovare riscontro con le vendite immobiliari praticate nella zona.
 Riassumendo i calcoli :
 a) Valutazione dell'immobile nello stato di fatto
 Appartamento p. T - Sup. ut. mq. 114 x € 390/mq = € 44.460,00
 Deposito p. S1 - Sup. ut. mq. 154 x € 160/mq = € 24.640,00
 Balconi - Sup. ut. mq. 40 x € 60/mq = € 2.400,00
 Area di corte mq.10200x € 2,5/mq = € 25.500,00
 Totale € 97.000,00
 b) Stima interventi di completamento
 Appartamento - Sup. ut. mq. 114
 Deposito - Sup. ut. mq. 154
 sommano mq. 268 x € 460/mq = € 123.280,00
 c) Stima sistemazione aree esterne
 mq.10200 x € 9/mq = € 91.800,00
 da cui : Costo complessivo (acquisto + interventi) = € 312.080,00

di conseguenza il fabbricato avrebbe un valore/costo di € 312.000,00 quasi in linea con i prezzi di mercato delle ville presenti in zona che sono, però, destinate a coloro che amano abitare nella tranquillità e con ampi spazi in mezzo al verde.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1	2034,00 mq	47,69 €/mq	€ 97.001,46	100,00%	€ 97.000,00
				Valore di stima:	€ 97.000,00

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.

Isola del Liri, li 10/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisani Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - inquadramento territoriale (Aggiornamento al 07/01/2021)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visure catastali Lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure catastali Lotto 2 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 9 Foto - foto Lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 6 Foto - Foto Lotto 2 (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - titoli edilizi Lotto 1
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - titoli edilizi Lotto 2
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U.
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione del 1998
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo del 2003

- ✓ N° 12 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 07/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - frazionamento catastale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1
Palazzina bifamiliare, con ingressi indipendenti, parte da ristrutturare, parte da completare, fuori dal centro abitato, immersa nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composta da un appartamento a piano terra di otto vani complessivi con due ampi porticati (parte da ristrutturare) e da un appartamento a piano primo di sette vani complessivi (parte da completare), con annessa area di corte circostante della estensione di circa mq. 3500 quasi completamente pianeggiante e a quota stradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1473, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto si trovano in zona "E Agricola di tipo B" del vigente P.R.G.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1
Fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, immerso nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composto da un appartamento a piano terra di sei vani complessivi e da un locale per deposito attrezzi agricoli al piano S1 sottostante, con annessa area di corte della estensione di circa mq. 10200 catastali che comprende un intero costone prima di arrivare al pianoro, posto a mezza costa su cui si erge il fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1358, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1357, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 229, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 1472, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili in oggetto si trovano in zona "E Agricola di tipo B" del vigente P.R.G.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1473, Qualità Seminativo	Superficie	1030,71 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di abbandono totale e necessita di urgenti lavori di ristrutturazione visto l'attuale degrado delle strutture dovuto in modo particolare alle infiltrazioni di acqua provenienti dalle coperture e dall'area di corte circostante.		
Descrizione:	Palazzina bifamiliare, con ingressi indipendenti, parte da ristrutturare, parte da completare, fuori dal centro abitato, immersa nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composta da un appartamento a piano terra di otto vani complessivi con due ampi porticati (parte da ristrutturare) e da un appartamento a piano primo di sette vani complessivi (parte da completare), con annessa area di corte circostante della estensione di circa mq. 3500 quasi completamente pianeggiante e a quota stradale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Orsaia, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1358, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1357, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 229, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 1472, Qualità Seminativo	Superficie	2034,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, nella parti realizzate, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, in corso di costruzione, immerso nel verde in zona soleggiata e tranquilla, composto da un appartamento a piano terra di sei vani complessivi e da un locale per deposito attrezzi agricoli al piano S1 sottostante, con annessa area di corte della estensione di circa mq. 10200 catastali che		

	comprende un intero costone prima di arrivare al pianoro, posto a mezza costa su cui si erge il fabbricato.
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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA ORSAIA, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Frosinone il 29/06/2005
Reg. gen. 15121 - Reg. part. 3678
Quota: 1/1
Importo: € 171.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Floridi Giovanni
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 13227
N° raccolta: 8653

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/03/2019
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA ORSAIA, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Frosinone il 29/06/2005
Reg. gen. 15121 - Reg. part. 3678
Quota: 1/1
Importo: € 171.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 114.000,00
Percentuale interessi: 3,10 %
Rogante: Floridi Giovanni
Data: 27/06/2005

N° repertorio: 13227

N° raccolta: 8653

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 22/03/2019

Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3675

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura