

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 54/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2015 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.489,40	12

INCARICO

All'udienza del 27/07/2015, il sottoscritto

nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** –a) **Rudere** ubicato a Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio particella **58**;
- b) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **57**;
- c) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **59**.

DESCRIZIONE

1-a) terreno e sovrastante fabbricato rurale ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **58**, esteso are 17 c.a 43;

1-b) terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **57**, esteso are 52 (R.D. 34,91; R.A. 28,20);

1-c) terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **59**, esteso ha 2 are 61c.a53 (R.D. 175,59; R.A. 141,82);

Il fabbricato su individuato (p. **1-a**) è rappresentato da un edificio in muratura di pietrame e quindi di vecchia costruzione; in occasione del sopralluogo (19 maggio 2016) il fabbricato si presentava interamente coperto da folta vegetazione tanto che lo stesso era invisibile alla vista. Il 05 giugno 2016, il sottoscritto fece Istanza alla S.V. Ill.ma per essere autorizzato a servirsi di operaio specializzato per il taglio e lo sfoltimento della rigogliosa vegetazione. Nel frattempo, recatosi al Comune di Pignataro Interamna per chiedere il certificato di destinazione urbanistica (18 luglio 2016) aveva modo di informarsi circa lo stato di abbandono del fabbricato presso il Tecnico comunale dal quale venne a sapere che quella casa non era più abitata da decenni. Nel frattempo al sottoscritto venne notificata (10 agosto 2016) la decisione presa dalla S.V. Ill.ma in merito all'Istanza del 05 giugno precedente: in essa la S.V. Ill.ma disponeva che il sottoscritto, per potersi servire di operaio specializzato per il taglio della vegetazione, doveva acquisire "*parere del creditore procedente nonché preventivo*". Dopo diversi contatti con altrettante imprese boschive, finalmente il 03 ottobre 2016 il sottoscritto aveva il preventivo dell'Industria boschiva ***omissis*** (in allegato) che fu prontamente

fatto pervenire al creditore procedente. Il sottoscritto, intanto, faceva Istanza alla S.V. Ill.ma per ottenere la proroga de deposito della Relazione (13 ottobre 2016). Il 17 ottobre 2016 il sottoscritto, tramite pec inviatami dall'Avv. ***omissi***, procuratore del creditore procedente, veniva a conoscenza del parere negativo espresso in relazione al taglio della vegetazione.

I terreni (1-b e 1-c) rappresentano un unico lotto, sono prettamente pianeggianti e comunicanti con la via pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** –a) **Rudere** ubicato a Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio particella **58**;
- b) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **57**;
- c) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **59**.

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. **** Omissis **** risulta coniugato in regime di separazione dei beni come si evince dai certificati catastali.

CONFINI

I terreni e il soprastante fabbricato formano un unico grande lotto e confinano a nord con la via pubblica, a est con svariati mappali tra cui il 60, 387, 388, 435 salvo altri, a ovest con il mappale 461 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vecchio edificio	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	T-1
TERRENO AGRICOLO	32946,00 mq	32946,00 mq	0,06	1976,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2276,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2276,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il fabbricato si stima una superficie commerciale pari a circa mq 300;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 07/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2.61.53 Reddito agrario € 141,82
Dal 01/02/1977 al 07/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 58 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.17.43
Dal 24/12/1984 al 07/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.52.00 Reddito agrario € 28,20

DATI CATASTALI

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
23	57				Seminativo	1	00.52.00	34,91	28,2	
23	58				FABB RURALE		00.17.43			
23	59				Seminativo	1	2.61.53	175,59	141,82	

Corrispondenza catastale

Si è riscontrata la corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Per ogni altra precisazione si rimanda alle visure catastali e al certificato di destinazione urbanistico in allegato.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa; Attualmente, come al momento del pignoramento il bene in questione risulta intestato per diritti pari a 1/2 al soggetto esecutato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione o comodato in essere ma comunque il bene è utilizzato da terzi che coltivano il terreno.

STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano produttivi mentre il vecchio fabbricato, come specificato in precedenza, è in stato di abbandono totale, oppresso dalla vegetazione infestante (vedi foto in allegato).

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni se non quelle aree dove insiste l'impianto di irrigazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano particolari servitù se non quelle meglio specificate alle allegate visure ipotecarie ed in particolare la nota del 23/12/88 r.g. 18290, nota del 29/03/2005 r.g. 7397 e r.p. 3896, nota del 12/04/2005 r.g. 8962 r.p. 4999.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato attualmente risulta in stato di abbandono, reso inaccessibile dalla vegetazione infestante; Trattasi comunque di edificio di vecchia edificazione (ante 1960 come da Certificato prot. N° 4875 reso dall'Uff. Tecnico del Comune di Pignataro Interamnia in data 19 luglio 2016), a duplice levazione in muratura di pietrame, con tetto a doppia falda (a capanna) ricoperto da coppi e contro-coppi antichi.

Solo in occasione di un sopralluogo effettuato il 25 ottobre 2016, quando cioè il fogliame della estesa vegetazione che lo ricopre era caduto, si è potuto constatare che esso è privo di intonaci e infissi, come è altrettanto vero che esso è privo di impianto idrico ed elettrico.

L'edificio è circondato da una ampia corte esclusiva direttamente confinante con la strada pubblica .

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il fabbricato risulta in stato di totale abbandono, mentre i terreni risultano coltivati da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1978 al 18/03/2005	**** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/03/2005	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) - COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
BARLETTA VINCENZO	18/03/2005			98029	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per ogni altra precisazione si rimanda agli allegati relativi alle visure catastali storiche e alle visure ipotecarie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 07/10/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Frosinone il 12/01/2011
Reg. gen. 626 - Reg. part. 58
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.961,36
Spese: € 2.000,00
Interessi: € 8.038,64

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Frosinone il 23/12/1988
Reg. gen. 18290 - Reg. part. 14647
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Tale formalità riguarda una semplice servitù di elettrodotto ricadente sui mappali 57 e 59.
- **COSTITUZIONE VINCOLO DI INDIVISIBILITA'**
Trascritto a Frosinone il 29/03/2005
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 3896
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Frosinone il 29/03/2005
Reg. gen. 7395 - Reg. part. 3894
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a Frosinone il 12/04/2005
Reg. gen. 8962 - Reg. part. 4999
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI il 08/04/2015
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 4297

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

NORMATIVA URBANISTICA

La zona interessata dai terreni e dal fabbricato ricadono in semplice "ZONA AGRICOLA" come meglio specificato nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (Certificato prot. N° 4875 reso dall'Uff. Tecnico del Comune di Pignataro Interamna in data 19 luglio 2016).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non si ha avuto alcun riscontro ufficiale in merito alla legittimità del rudere, ma comunque vista la tipologia costruttiva, visto quanto certificato dal responsabile comunale nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato e soprattutto vista la presenza dell'immobile nelle canapine (originali mappe catastali risalenti a inizio '900) si deduce che lo stesso è ante 67 e pertanto legittimo.

Il fabbricato è privo di APE in quanto non necessaria per il caso in questione ed inoltre è privo di qualsiasi tipo e tipologia di impianti e servizi.

Si rileva, inoltre, che il fabbricato stesso è attualmente censito come "Fabbricato Rurale" privo di rendita, e pertanto è comunque necessario l'accatastamento all'urbano come "Fabbricato Collabente" e tale operazione, insieme alla pulizia dello stesso dalla vegetazione infestante hanno un costo di € 1500,00 per spese tecniche e € 1000,00 come spese per il taglio e lo sfalcio della esuberante vegetazione, il tutto per un totale di € 2.500,00 da decurtare al valore di seguito stimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la disposizione planimetrica dei vari beni, data la maggiore appetibilità e utilità del bene considerandolo come unico lotto lo scrivente ritiene che una ipotesi di frazionamento non possa in alcun modo trovare riscontro pratico ed economico e pertanto procederà alle semplice formazione di lotto unico.

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

- **Bene N° 1 -a) Rudere** ubicato a Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio particella **58**;
- b) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **57**;
- c) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **59**.

1-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 57, esteso are 52 (R.D. 34,91; R.A.

28,20); 2-terreno e sovrastante fabbricato rurale ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 58, esteso are 17 c.a 43; 3-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 59, esteso ha 2 are 61c.a53 (R.D. 175,59; R.A. 141,82); Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 23, Part. 58, Qualità FABB RURALE - Fg. 23, Part. 59, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 147.989,40

Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sulla base delle informazioni disponibili, è stato adottato il metodo di stima della comparazione diretta per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili campione aventi caratteristiche simili a quello in oggetto sono i seguenti: la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello e qualità delle infrastrutture e urbanizzazione del territorio circostante; l'epoca di edificazione; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità; servizi pubblici presenti; la forma, dimensione complessiva e frazionabilità dell'area; Valutando la superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 1947 e tenuto conto delle considerazioni sopra espresse sulla scorta delle informazioni in mio possesso reperite presso alcune agenzie immobiliari, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto), nonché presso tecnici e agenzie immobiliari operanti "in loco", al fine di comparare il bene in questione con transazioni similari già avvenute, il più probabile valore unitario viene stabilito nella misura di €/mq 150,00 ;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Pignataro Interamna (FR) - Loc. Casatomola	2276,76 mq	130,00 €/mq	€ 295.978,80	50,00	€ 147.989,40
				Valore di stima:	€ 147.989,40

Valore di stima: € 147.989,40

Deprezzamento: € 2.500,00

Valore finale di stima: € 145.489,40

Il valore iniziale di stima è stato depurato di € 2500,00 (vedi capitolo Regolarità Urbanistica) pertanto si ha un valore finale stimato pari a € 145.489,40 .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda a tutto quanto esposto nella presente CTU ed in particolare nel capitolo "Regolarità Urbanistica" .

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.

Atina, li 28/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 3 Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISTANZE AL G. E. PER TAGLIO VEGETAZIONE E PROROGA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PREVENTIVO "INDUSTRIA BOSCHIVA LANNI"
- ✓ N° 9 Altri allegati - CARTEGGIO CON CREDITORE PROCEDENTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** –a) **Rudere** ubicato a Pignataro Interamna (FR) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio particella **58**;
- b) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **57**;
- c) **Terreno** ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio **23** particella **59**.

1-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 57, esteso are 52 (R.D. 34,91; R.A. 28,20); 2-terreno e sovrastante fabbricato rurale ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 58, esteso are 17 c.a 43; 3-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 59, esteso ha 2 are 61c.a53 (R.D. 175,59; R.A. 141,82); Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 23, Part. 58, Qualità FABB RURALE - Fg. 23, Part. 59, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La zona interessata dai terreni e dal fabbricato ricadono in semplice "ZONA AGRICOLA" come meglio specificato nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (Certificato prot. N° 4875 reso dall'Uff. Tecnico del Comune di Pignataro Interamna in data 19 luglio 2016).

Prezzo base d'asta: € 145.489,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.489,40

Bene N° 1 - Rudere			
Ubicazione:	Pignataro Interamna (FR) - Loc. Casatomola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 23, Part. 58, Qualità FABB RURALE - Fg. 23, Part. 59, Qualità Seminativo	Superficie	2276,76 mq
Stato conservativo:	I terreni risultano produttivi mentre il vecchio fabbricato, come specificato in precedenza, è in stato di abbandono totale, oppresso dalla vegetazione infestante (vedi foto in allegato) .		
Descrizione:	1-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone)in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone)al foglio 23 particella 57, esteso are 52 (R.D. 34,91; R.A. 28,20); 2-terreno e sovrastante fabbricato rurale ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone)al foglio 23 particella 58, esteso are 17 c.a 43; 3-terreno ubicato in Pignataro Interamna (Frosinone) in località Casatomola distinto in NCT del Comune di Pignataro Interamna (Frosinone) al foglio 23 particella 59, esteso ha 2 are 61c.a53 (R.D. 175,59; R.A. 141,82);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		