
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2021 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
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 404.713,00	14

INCARICO

All'udienza del 13/02/2022, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email cdstudiotecnico@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, Tel. 3663282841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1

DESCRIZIONE

L'immobile è una villa collocata nel Comune di Cervaro in via Colletaverna in prossimità della Via Casilina Sud, censita in NCEU al Fog. 17 p.lla 530, in zona esterna al centro abitato a circa 3 chilometri dal centro del paese.

L'immobile è costituito da una corte di circa 435 mq, in parte a giardino e in parte a viale di accesso, con un fabbricato composto da un piano seminterrato di circa 52 mq, un piano terra di circa 206 mq adibita a zona giorno con portico di circa 82 mq, un primo piano a zona notte di circa 126 mq oltre al terrazzo di 71 mq ed una mansarda non rifinita di circa 49 mq con terrazzo di circa 21 mq. Il giardino si estende oltre la corte del fabbricato in continuità con le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella.

Il giardino dell'immobile oggetto di esecuzione che circonda la casa non è delimitato da confini materiali, si estende senza soluzioni di continuità sulle le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1

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

La corte del fabbricato confina per un lato con la p.lla 368, per un lato con la p.lla 573, su due lati con la p.lla 595.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	52,25 mq	72,63 mq	0,15	10,89 mq	2,60 m	S1
Abitazione	206,76 mq	259,73 mq	1,00	259,73 mq	2,90 m	T
Abitazione	126,67 mq	182,14 mq	1,00	182,14 mq	2,77 m	1
Soffitta	49,18 mq	76,57 mq	0,20	15,31 mq	2,20 m	2
Portico	82,06 mq	83,51 mq	0,15	12,53 mq	0,00 m	T
Terrazza	71,77 mq	77,59 mq	0,10	7,76 mq	0,00 m	1
Terrazza	21,04 mq	23,30 mq	0,10	2,33 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	3,46 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Giardino	435,00 mq	435,00 mq	0,10	43,50 mq	0,00 m	S1_T
Totale superficie convenzionale:				535,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				535,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/03/2003 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 530 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11 vani Rendita € 681,72 Piano T-1

Dal 01/10/2010 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 530 Categoria A2 Cl.6, Cons. 14,5 vani Rendita € 898,64 Piano T-1
Dal 07/07/2022 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 530, Sub. 3 Categoria F3 Piano 2
Dal 07/07/2022 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 530, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 Rendita € 836,66 Piano T-1
Dal 07/07/2022 al 13/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 530, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 53 Superficie catastale 72 mq Rendita € 57,48 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	530	1		C2	5	53 mq	72 mq	57,48 €	S	
	17	530	2		A2	6	13.5	481 mq	836,66 €	T-1	
	17	530	3		F3						

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento con l'inserimento in mappa del portico e redazione del docfa.

PRECISAZIONI

L'accesso al fabbricato avviene transitando sulla p.lla n° 368 di altra proprietà, per questo motivo si tiene conto delle spese per la realizzazione di un nuovo accesso da Via Colletaverna a confine con il lotto di proprietà.

Il giardino del fabbricato non corrisponde alla mappa catastale, il proprietario ha a disposizione una quota di terreno della p.lla n° 595 e n° 368 di altra proprietà. Il confine con questa proprietà è senza soluzione di continuità, la recinzione del giardino include anche queste parcelle.

STATO CONSERVATIVO

Il piano seminterrato è intonacato a rustico, ed il piano mansarda non è rifinito, il resto del fabbricato è in buone condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la p.lla non è gravata da usi civici (delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 25/06/2003).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord est;

Altezza interna utile: piano seminterrato hm 2,63 m, piano terra 2,90 m, piano primo 2,77 m, piano sottotetto da 1,50 a circa 3,00 m;

Strutture verticali: muratura;

Solai: laterocemento;

Copertura: a più falde;

Manto di copertura: con tegole di cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate; pareti interne: piano seminterrato pareti intonacate a rustico, pareti piano terra e primo piano intonacate, pareti piano mansarda non intonacate;

Pavimentazione interna: pavimento piano terra e primo piano in ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni con persiane in alluminio, porte interne in legno;

Scale: scala interna tra piano terra e primo piano rivestita in ceramica; scala di collegamento tra il primo piano ed il sottotetto scala senza rivestimento; scale esterne: scala di collegamento con il piano seminterrato priva di rivestimento, scala di accesso al fabbricato rivestita in porfido;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono sottotraccia; impianto fognario collegato con fossa; impianto di riscaldamento con termocamino, presenza di un fan coil a parete.

Terreno esclusivo: giardino esclusivo;

Posto auto: posti auto esterni;

Soffitta: accessibile da scala interna, priva di pavimento con altezze variabili da circa 1,50 a 3,00 m;

Altro: deposito accessibile da scala esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1975 al 18/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita-divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Luigi	13/11/1975	22787	5370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/11/1975	14216	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2003 al 26/02/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scardamaglia Fernando	18/03/2003	75407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/03/2003	5089	3367
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/03/2003
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 1126
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Scardamaglia Fernando
Data: 18/03/2003
N° repertorio: 75408
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 06/02/2007
Reg. gen. 3754 - Reg. part. 870
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Scardamaglia Fernando
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 81477
- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Frosinone il 02/10/2017
Reg. gen. 15270 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 43.086,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.543,04
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 2744/4717

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 24/12/2021
Reg. gen. 21947 - Reg. part. 17854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno in NCEU al fog. 17 p.lla 530 ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del PRG. Dal PTPR l'area ricade in zona "Protezione delle aree di interesse archeologico" regolamentata dall'art. 42 delle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti acquisiti dall'Agenzia delle Entrate e dalla perizia e del creditore precedente si è appurato che per l'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.787 del 28/05/1977;
- Condono edilizio n.705 del 30/04/1986;
- DIA del 04/04/2003
- Permesso di costruzione in sanatoria art.36 dpr 380/01 del 05/05/2010.

A seguito dell' accesso agli atti il Comune non ha fornito alcuna documentazione dei titoli edilizi richiesti. La mancanza dei documenti non ha consentito di verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1
L'immobile è una villa collocata nel Comune di Cervaro in via Colletaverna in prossimità della Via Casilina Sud, censita in NCEU al Fog. 17 p.lla 530, in zona esterna al centro abitato a circa 3 chilometri dal centro del paese. L'immobile è costituito da una corte di circa 435 mq, in parte a giardino e in parte a viale di accesso, con un fabbricato composto da un piano seminterrato di circa 52 mq, un piano terra di circa 206 mq adibita a zona giorno con portico di circa 82 mq, un primo piano a zona notte di circa 126 mq oltre al terrazzo di 71 mq ed una mansarda non rifinita di circa 49 mq con terrazzo di circa 21 mq. Il giardino si estende oltre la corte del fabbricato in continuità con le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella. Il giardino dell'immobile oggetto di esecuzione che circonda la casa non è delimitato da confini materiali, si

estende senza soluzioni di continuità sulle p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 530, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 3, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 411.713,93

Per la valutazione, considerato che non è stato possibile verificare la regolarità edilizia, si determina il valore d'uso.

Il calcolo del valore d'uso corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte di un soggetto che esula dal riferimento al valore di mercato immobiliare.

Si procede alla determinazione del valore attraverso formula di matematica finanziaria con l'applicazione del metodo: accumulazione di annualità costanti limitate.

Questo metodo consente di determinare il valore al momento della stima, che è la somma delle annualità accumulate.

In questa circostanza per annualità si intende l'affitto mensile determinato per l'immobile moltiplicato 12 mensilità.

Per l'immobile è stato determinato:

- un affitto mensile di € 900,00*, corrispondente ad un'annualità di € 900,00 x 12= € 10.800,00;
- tasso d'interesse al 1,6 %;
- un numero di anni pari a 30*;

Con l'utilizzo di questi parametri si è determinato un valore di d'uso dell'immobile pari a € 411.713,00.

Al valore determinato si detrae una somma forfettaria di € 7.000,00 per la realizzazione dell'ingresso autonomo da via Colletaverna.

* (il numero delle annualità considerate sono approssimative di un tempo medio di aspettativa di vita, tenuto conto dell'età dell'esecutato),

* (l'importo dell'affitto è stato determinato con riferimento ai valori medi tabella OMI per zone limitrofe).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1	535,34 mq	769,07 €/mq	€ 411.713,93	100,00%	€ 411.713,93
				Valore di stima:	€ 411.713,93

Valore di stima: € 411.713,93

Valore finale di stima: € 404.713,00

Valore di d'uso dell'immobile € 411.713,00 - € 7.000,00 = € 404.713,00.

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.

Cassino, li 30/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa

- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione immagine con rilievo
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie antecedenti - planimetrie aggiornate
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali aggiornate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attività catastali (Prego - Docfa)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie (Sintetiche - Provenienza - Pregiudizievoli)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso agli atti del Comune-Soprintendenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1

L'immobile è una villa collocata nel Comune di Cervaro in via Colletaverna in prossimità della Via Casilina Sud, censita in NCEU al Fog. 17 p.lla 530, in zona esterna al centro abitato a circa 3 chilometri dal centro del paese. L'immobile è costituito da una corte di circa 435 mq, in parte a giardino e in parte a viale di accesso, con un fabbricato composto da un piano seminterrato di circa 52 mq, un piano terra di circa 206 mq adibita a zona giorno con portico di circa 82 mq, un primo piano a zona notte di circa 126 mq oltre al terrazzo di 71 mq ed una mansarda non rifinita di circa 49 mq con terrazzo di circa 21 mq. Il giardino si estende oltre la corte del fabbricato in continuità con le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella. Il giardino dell'immobile oggetto di esecuzione che circonda la casa non è delimitato da confini materiali, si estende senza soluzioni di continuità sulle le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 530, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 3, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno in NCEU al fog. 17 p.lla 530 ricade in zona E2 (zona agricola collinare) del PRG. Dal PTPR l'area ricade in zona "Protezione delle aree di interesse archeologico" regolamentata dall'art. 42 delle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 404.713,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 404.713,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Colletaverna n° 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 530, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 530, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	535,34 mq
Stato conservativo:	I piano seminterrato è intonacato a rustico, ed il piano mansarda non è rifinito, il resto del fabbricato è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile è una villa collocata nel Comune di Cervaro in via Colletaverna in prossimità della Via Casilina Sud, censita in NCEU al Fog. 17 p.lla 530, in zona esterna al centro abitato a circa 3 chilometri dal centro del paese. L'immobile è costituito da una corte di circa 435 mq, in parte a giardino e in parte a viale di accesso, con un fabbricato composto da un piano seminterrato di circa 52 mq, un piano terra di circa 206 mq adibita a zona giorno con portico di circa 82 mq, un primo piano a zona notte di circa 126 mq oltre al terrazzo di 71 mq ed una mansarda non rifinita di circa 49 mq con terrazzo di circa 21 mq. Il giardino si estende oltre la corte del fabbricato in continuità con le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella. Il giardino dell'immobile oggetto di esecuzione che circonda la casa non è delimitato da confini materiali, si estende senza soluzioni di continuità sulle le p.lle n° 595 e n° 368 di proprietà di terzi, l'accesso al fabbricato avviene transitando su quest'ultima particella.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato con la famiglia.		