

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giangrande Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2011 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 268/2011 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.730,00</b> .....	13

## INCARICO

---

Con udienza del 14/05/2014, il sottoscritto Arch. Giangrande Massimo, con studio in Viale della Libertà - 81040 - Rocca d'Evandro (CE), email giomas3@alice.it, PEC massimo.giangrande@archiworldpec.it, Tel. 0776 23 205, Fax 0776 23 205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Aratari Francesca presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - località Nocione (Coord. Geografiche: 41°30'49.0"N 13°50'14.8"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile staggito è ubicato in Cassino (FR), località Nocione.

Trattasi di un terreno incolto. Secondo il vigente P.R.G. è ubicato in Zona Agricola di tipo B.

Al sopralluogo il terreno è risultato incolto con presenza di alcune piante d'alto fusto. La sua giacitura è pianeggiante. Nei pressi sorgono alcune abitazioni ed un'azienda per la lavorazione di marmi.

Al fondo si accede direttamente dalla strada vicinale Pantano, parzialmente invasa da vegetazione spontanea al momento del sopralluogo.

Dal distanza dal centro urbano di Cassino è di circa 2,8 Km.

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Risulta dall'atto di compravendita per notaio Maria De Sarno di Cassino del 01/04/2000, Rep. N.45091, Racc. N. 3173, trascritto a Frosinone il 03/05/2000 al R.G. n.6159, R.P. n.4601 che, al momento dell'acquisto, l'esecutato si trovava in regime di comunione legale dei beni con la coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente a Cassino, via Sferracavalli.

Ciononostante, risulta che il bene staggito è stato acquistato con danaro personale e quindi escluso dalla comunione dei beni, con espressa rinuncia del coniuge ad ogni riserva o eccezione.

## CONFINI

Strada vicinale Pantano, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a più lati (F.11, mapp. 290, ex F.20, mapp. 32 e F.11, mapp. 291, ex F.20, mapp.2); stessa ditta (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) (mapp.108, F20).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	0,00 mq	0,00	2910,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2910,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2910,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 28/08/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 3 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 10 Reddito agrario € 24,05
Dal 28/08/1984 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 3 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 10 Reddito agrario € 24,05
Dal 19/04/1996 al 09/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 3 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 10 Reddito agrario € 24,05
Dal 10/04/2000 al 13/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 3 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 10 Reddito agrario € 24,05

E' stata constatata la corrispondenza fra i titolari catastali e quelli risultanti dalla Conservatoria.

## 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
20	3				Seminativo irriguo	2	00 29 10	29,31	24,05	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

### A) CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO:

L'atto di avviso ex art.498 c.p.c. dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti, riporta correttamente l'indicazione << .. cespiti di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 : OMISSIS .... 4) terreno riportato nel NCT del comune di Cassino al folio 20, particella 3, cat. T, 29 are, 10 centiare >>.

La relativa nota di trascrizione RG. 8052, RP. 5310(allegata), eseguita in forza del Decreto di sequestro emesso dal Tribunale di Cassino in data 12/04/2006, riporta i dati catastali e la quota corretta.

I dati catastali sono da reputarsi conformi a quelli dell'avviso ex art.498 c.p.c. depositato dal creditore.

I dati sono conformemente riportati nella relazione notarile redatta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 18/03/2014.

### B) NECESSITÀ DI ACCATASTAMENTO:

Non sussistono necessità di accatastamento.

### C) NECESSITÀ DI FRAZIONAMENTO:

Non sussistono necessità di frazionamenti.

### D) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE:

Si pone in evidenza che il sottoscritto ha rilevato e segnalato al tribunale ed al creditore procedente che la relazione notarile depositata è manchevole di almeno una pagina (fra la 4 e la 5) - (deposito presso la cancelleria informatica del 11/06/2015 ed invii alle parti del 12/06/2015). Ad un recente accesso alla Cancelleria informatica il documento è apparso completo e correttamente impaginato.

### E) BENI INDIVISI:

Il bene corrispondente al lotto unico individuato è indiviso secondo quanto riportato in relazione. La quota di spettanza dell'esecutato è pari ad 1/3.

#### F) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Trattandosi di un terreno ineditato non è stato necessario redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica.

#### G) ACCESSIBILITÀ DEL BENE:

Non sono stati riscontrati problemi di accesso al bene.

---

### PATTI

---

Dall'atto di provenienza non risultano particolari patti o condizioni o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento della proprietà.

---

### CONDIZIONI

---

Dall'atto di provenienza non risultano particolari patti o condizioni o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento della proprietà.

---

### PARTI COMUNI

---

Trattandosi di un terreno non esistono parti comuni di tipo condominiale.

Si precisa peraltro che il terreno fu acquistato dall'esecutato e dai due ulteriori cointestati in comune ed in parti uguali fra di loro.

---

### SERVITÙ

---

Sul terreno risulta una servitù di acquedotto su una porzione di 1 are e 47 centiare a favore del Demanio Dello Stato Ramo Bonifica (Nota di trascrizione RG n. 8600, RP n. 5703, allegata).

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattandosi di un terreno si omette la compilazione della presente sezione.

---

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il terreno è risultato libero ed incolto al sopralluogo.

---

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1984 al 18/04/1996	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudio Marini di Sant'Apollinare			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	06/09/1984	12589	11209
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/1996 al 09/04/2000	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/04/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	30/03/2009	7898	5910
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/04/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria De Sarno di Cassino	10/04/2000	45091	3173
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	03/05/2000	6159	4601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASSINO	28/04/2000	557	IV		

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.

Dalla Trascrizione (Frosinone) R.G. n.1461, R.P. n. 1217 del 29/01/2015, risulta l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in [REDACTED] \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a [REDACTED] \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in [REDACTED] il [REDACTED], \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a [REDACTED], in forza di atto per notar Maria De Sarno di Cassino, del 10/04/2000, Rep. n.45091.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 del DPR N.602/73  
Iscritto a Frosinone il 05/08/2004  
Reg. gen. 20610 - Reg. part. 5583  
Importo: € 17.362,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Frosinone il 19/04/2006  
Reg. gen. 8052 - Reg. part. 5310  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Frosinone il 05/07/2010  
Reg. gen. 14423 - Reg. part. 9654  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Frosinone il 06/07/2010  
Reg. gen. 14516 - Reg. part. 9736  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN RETTIFICA DI QUELLA ESEGUITA IN DATA 5.07.2010, AI NN. 9654/14423, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO DI FROSINONE, ATTESO CHE LA NOTA DI CUI SI CHIEDE LA RETTIFICA CONTIENE UN ERRORE MATERIALE NELL'INDICAZIONE DEL PUBBLICO UFFICIALE, OVVERO VIENE INDICATO IL COMUNE DI CASSINO IN LUOGO DEL TRIBUNALE DI CASSINO.

### Annotazioni a trascrizioni



- **Decreto definitivo del Tribunale**  
Trascritto a Frosinone il 16/10/2009  
Reg. gen. 23946 - Reg. part. 2584  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza condanna esecutiva**  
Trascritto a Frosinone il 05/08/2013  
Reg. gen. 16319 - Reg. part. 3731  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca giudiziale ha un costo dello 0,50 % dell'intera ipoteca; ove il prezzo di aggiudicazione sarà inferiore all'ammontare dell'ipoteca la predetta percentuale sarà applicata sul valore di aggiudicazione.

V'è inoltre da considerare il costo di €59,00 per imposta di bollo ed €35,00 per tassa ipotecaria.

Nulla è dovuto per l'annotamento di cancellazione (salvo gli onorari dell'incaricato).

Per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo bancario il costo è di €35,00.

Per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo da parte di società finanziaria il costo è dello 0,50 % dell'importo dell'ipoteca.



---

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle informazioni assunte presso il comune di Cassino è risultato che il terreno, secondo il vigente P.R.G., è ricompreso in zona AGRICOLA DI TIPO B" regolamentato per l'edificazione dall'art. 5 della LR del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L R n. 28/2000.

---

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Trattasi di un terreno ineditato.



---

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il terreno oggetto di stima non è risultato essere incluso in aree condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di accesso, consistenza, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si procederà alla formazione di un lotto unico con vendita non soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - località Nocione  
L'immobile staggito è ubicato in Cassino (FR), località Nocione. Trattasi di un terreno incolto. Secondo il vigente P.R.G. è ubicato in Zona Agricola di tipo B. Al sopralluogo il terreno è risultato incolto con presenza di alcune piante d'alto fusto. La sua giacitura è pianeggiante. Nei pressi sorgono alcune abitazioni ed un'azienda per la lavorazione di marmi. Al fondo si accede direttamente dalla strada vicinale Pantano, parzialmente invasa da vegetazione spontanea al momento del sopralluogo. Dal distanza dal centro urbano di Cassino è di circa 2,8 Km. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 3, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 8.730,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno Cassino (FR) - località Nocione	2910,00 mq	9,00 €/mq	€ 26.190,00	33,33	€ 8.730,00
				Totale lotto:	€ 8.730,00

**Valore finale di stima: € 8.730,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'ambito della presente procedura, precedentemente alla sua riunione con la Proc. Esec. n.187/2013, il sottoscritto ha già effettuato la stima di 2 lotti (nostra precedente relazione del 08/01/2013). Il lotto unico di cui alla presente è quindi il Terzo Lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rocca d'Evandro, li 21/07/2015

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giangrande Massimo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia verbale di giuramento e quesiti al CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Ricerche catastali
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - Attività presso il comune di Cassino
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ricerche presso il Servizio Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavola grafica illustrativa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foglio descrizione analitica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tavola di corrispondenza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato peritale con dati personali espunti

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - località Nocione  
L'immobile staggito è ubicato in Cassino (FR), località Nocione. Trattasi di un terreno incolto. Secondo il vigente P.R.G. è ubicato in Zona Agricola di tipo B. Al sopralluogo il terreno è risultato incolto con presenza di alcune piante d'alto fusto. La sua giacitura è pianeggiante. Nei pressi sorgono alcune abitazioni ed un'azienda per la lavorazione di marmi. Al fondo si accede direttamente dalla strada vicinale Pantano, parzialmente invasa da vegetazione spontanea al momento del sopralluogo. Dal distanza dal centro urbano di Cassino è di circa 2,8 Km. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 3, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso il comune di Cassino è risultato che il terreno, secondo il vigente P.R.G., è ricompreso in zona AGRICOLA DI TIPO B" regolamentato per l'edificazione dall'art. 5 della LR del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L R n. 28/2000.

**Prezzo base d'asta: € 8.730,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.730,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - località Nocione		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 3, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2910,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Dall'atto di provenienza non risultano particolari patti o condizioni o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento della proprietà.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile staggito è ubicato in Cassino (FR), località Nocione. Trattasi di un terreno incolto. Secondo il vigente P.R.G. è ubicato in Zona Agricola di tipo B. Al sopralluogo il terreno è risultato incolto con presenza di alcune piante d'alto fusto. La sua giacitura è pianeggiante. Nei pressi sorgono alcune abitazioni ed un'azienda per la lavorazione di marmi. Al fondo si accede direttamente dalla strada vicinale Pantano, parzialmente invasa da vegetazione spontanea al momento del sopralluogo. Dal distanza dal centro urbano di Cassino è di circa 2,8 Km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it