

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 173.785,00	13

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84

Trattasi di una villetta sita nel Comune di Frosinone (FR) in via Colle Cottorino,84
L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Frosinone a circa 2,0 Km dalla zona centrale. La villetta si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra e un piano sottotetto adibiti entrambi a residenza con corte esterna. L'immobile presenta diversi abusi edilizi come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia"

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a Nord con particella n.1104 e 983, a Sud con via Colle Cottorino, a Est con particella n.769 e n.1157 ad Ovest con particelle n.983.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,91 mq	127,25 mq	1	127,25 mq	2,70 m	T
Corte esterna	435,00 mq	435,00 mq	0,08	34,80 mq	0,00 m	
Garage	51,17 mq	64,60 mq	0,5	32,30 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				194,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,50 Piano T-S1
Dal 10/11/1989 al 23/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 32 Rendita € 95,85 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano T-S1
Dal 23/06/2005 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 101,23 Piano T
Dal 07/10/2005 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 101,23 Piano T
Dal 20/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano T-S1
Dal 09/11/2005 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 238,60 Piano T-S1
Dal 09/11/2005 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 101,23 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	350	4	2	A4	2	5,5 vani	134 mq	238,6 €	T-S1	
	1	350	3	2	A4	3	2 vani	38 mq	101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale. Le difformità riguardano una diversa distribuzione interna e il numero di vani.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione per quanto concerne il piano terra e il piano sottotetto. Per quanto concerne i vani al piano seminterrato essi sono allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villetta sita nel Comune di Frosinone (FR) in via Colle Cottorino,84. L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Frosinone a circa 2,0 Km dalla zona centrale. La villetta si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra e un piano sottotetto adibiti entrambi a residenza con corte esterna. Allo stato attuale l'immobile è frazionato in due unità immobiliari distinte, una che si sviluppa sul piano terra e piano sottotetto ed una al solo piano terra. L'immobile presenta diversi abusi edilizi come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Lo stato di conservazione interno ed esterno è buono. La corte esterna invece è allo stato grezzo come anche la parte seminterrata. Le facciate dell'immobile sono tinteggiate. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in gres e parquet al piano sottotetto, pareti tinteggiate, infissi e porte in legno, riscaldamento autonomo con terminali del tipo radiatori. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è del tipo in muratura portante, mentre per il garage al piano seminterrato la struttura è in c.a. I solai sono in laterocemento. La copertura è del tipo a doppia falda con struttura in legno. Lo scarico delle acque reflue domestiche

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1977 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio Tufani	06/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/10/1977	13611	12385
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/11/1989 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Rossi	10/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/1989	17215	13763
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/10/2005 al 06/02/2006	**** Omissis ****	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria De Sarno			
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/2006	3956	2678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria De Sarno	07/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/2005	23858	15668
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/07/2008
Reg. gen. 14602 - Reg. part. 2634
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2024
Reg. gen. 12659 - Reg. part. 10314

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola "CE" del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone. Inoltre ricade in zona di "Paesaggi degli insediamenti urbani" ai sensi dell'art. 28 del P.T.P.R. della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 pignorato è legittimato dal punto di vista urbanistico dal Permesso di Costruire n.9872 del 10/07/2006.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo (P.D.C. n.9872 del 10/07/2006). Le difformità riscontrate riguardano nello specifico:

- 1) Il piano sottotetto è stato adibito a residenza con n.4 camere da letto, un bagno e un terrazzo mentre nell'ultimo titolo abilitativo il piano sottotetto non è accessibile e non è stato inserito nel calcolo della superficie residenziale e relativa volumetria;
 - 2) Realizzazione di una scala di collegamento tra il piano terra e il piano sottotetto;
 - 3) Frazionamento in due unità immobiliari della sola unità immobiliare assentita;
 - 4) Chiusura del portico con aumento della volumetria assentita;
 - 5) Volumetria maggiore realizzata in aderenza al portico di cui al punto precedente;
 - 6) Realizzazione di una tettoia e di un bagno nella corte esterna a livello del garage seminterrato;
- Il tutto come meglio illustrato nella planimetria stato attuale (allegato n.7).

Tali abusi non sono sanabili sulla base delle attuali normative, con particolare riferimento all'art. 36 del D.P.R. n.380/01, in quanto realizzati in assenza della conformità sismica (non risulta essere stato dato seguito alla richiesta di integrazione del Genio civile del 25/05/2006) e anche perchè trattasi di zona agricola secondo il vigente P.R.G.

Pertanto ai fini della stima dell'immobile pignorato si sono considerate soltanto le superfici regolari di cui allo stato ante operam del P.D.C. n.9872. Inoltre alla stima dell'immobile andranno decurtati i costi per il ripristino dello stato di conformità allo stato ante operam del P.D.C. n.9872 del 10/07/2006 che ammontano a circa 40.000,00 euro comprensivi dei costi di progettazione e direzione lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da una villetta si è optato per un lotto unico.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84
 Trattasi di una villetta sita nel Comune di Frosinone (FR) in via Colle Cottorino,84 L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Frosinone a circa 2,0 Km dalla zona centrale. La villetta si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra e un piano sottotetto adibiti entrambi a residenza con corte esterna. L'immobile presenta diversi abusi edilizi come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia"
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 350, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 213.785,00
 La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84	194,35 mq	1.100,00 €/mq	€ 213.785,00	100,00%	€ 213.785,00
				Valore di stima:	€ 213.785,00

Valore di stima: € 213.785,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizioni e ricostruzioni per ripristino conformità urbanistica ed edilizia	40000,00	€

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.



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.

Frosinone, li 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa lotto unico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto unico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto unico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atti di provenienza (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 03/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84

Trattasi di una villetta sita nel Comune di Frosinone (FR) in via Colle Cottorino,84 L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Frosinone a circa 2,0 Km dalla zona centrale. La villetta si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra e un piano sottotetto adibiti entrambi a residenza con corte esterna. L'immobile presenta diversi abusi edilizi come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 350, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "CE" del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone. Inoltre ricade in zona di "Paesaggi degli insediamenti urbani" ai sensi dell'art. 28 del P.T.P.R. della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 173.785,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.785,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via Colle Cottorino,84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 350, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fig. 1, Part. 350, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	194,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione per quanto concerne il piano terra e il piano sottotetto. Per quanto concerne i vani al piano seminterrato essi sono allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta sita nel Comune di Frosinone (FR) in via Colle Cottorino,84 L'immobile è inserito nella zona periferica del Comune di Frosinone a circa 2,0 Km dalla zona centrale. La villetta si sviluppa su un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra e un piano sottotetto adibiti entrambi a residenza con corte esterna. L'immobile presenta diversi abusi edilizi come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia"		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori e figli.		