
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cestra Maria Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2020 del R.G.E.....	13
Lotto 1	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 03/02/2021, il sottoscritto Ing. Cestra Maria Grazia, con studio in Via Anagni N. 19 - 03100 - Frosinone (FR), email mariagrazia.cestra@gmail.com, PEC mariagrazia.cestra@ingpec.eu, Tel. 336 865185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di Villa indipendente su tre livelli fuori terra con circostante giardino e ½ della proprietà indivisa di stradello di accesso (in C.F. mapp.2029).

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C/6 Fg. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A/2 e al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 664 - Fg. 2, Part. 717 - Fg. 2, Part. 1130 - Fg. 2, Part. 1779 - Fg. 2, Part. 2029.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è riportata la compravendita del 26/07/1975 **** Omissis **** proprietà 1/2 **** Omissis **** proprietà 1/2.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Le particelle pignorate sono di proprietà 1/1 di **** Omissis **** ad eccezione della particella 2029 (strada privata di accesso) che risulta in comproprietà al 50% con **** Omissis ****.

CONFINI

Confini per un lato con Strade Iannini, su un secondo lato con la particella 1778, su un terzo lato con le particelle 1020, 717 e 1133.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	140,50 mq	170,30 mq	0,50	85,15 mq	2,70 m	S1
Abitazione	139,30 mq	158,90 mq	1,00	158,90 mq	3,00 m	Piano Terra
Balcone scoperto	48,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione	130,90 mq	144,90 mq	1,00	144,90 mq	0,00 m	P1
Terrazza	67,90 mq	67,90 mq	0,40	27,16 mq	0,00 m	P1
Abitazione	116,30 mq	139,20 mq	1,00	139,20 mq	0,00 m	Piano Mansarda
Balcone scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	Piano Mansarda
Giardino	2613,00 mq	2613,00 mq	0,01	36,58 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				606,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				606,77 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1975 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 664 Superficie (ha are ca) 0,20
Dal 23/04/1982 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 717 Superficie (ha are ca) 01 40
Dal 01/01/1992 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 2 Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 2, Part. 947, Sub. 1 Categoria A2, Cons. 6,5
Dal 19/10/1993 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1129 Superficie (ha are ca) 03 25
Dal 19/10/1993 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1130 Superficie (ha are ca) 0580

Dal 03/06/2000 al 12/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1779 Superficie (ha are ca) 20 00
Dal 29/10/2015 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 2029 Superficie (ha are ca) 03 25
Dal 04/07/2016 al 25/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 3 Categoria A2
Dal 04/07/2016 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 4 Categoria A2
Dal 04/07/2016 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 5 Categoria A2
Dal 04/07/2016 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 7 Categoria C6
Dal 04/07/2016 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 6 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	947	7		C6						
	2	947	6		A2						
	2	947	5		A2						
	2	947	3		A2						
	2	947	4		A2						

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	
2	664						0,20 mq				
2	717						01 40 mq				
2	1130						0580 mq				

2	1779						20 00 mq			
2	2029						03 25 mq			



PRECISAZIONI

Sono stati visionati gli atti del procedimento e il certificato notarile relativo alla completezza dei documenti art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

In seguito a richiesta di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (dal 2020 indietro) per gli immobili pignorati seguenti:

Catasto Fabbricati Comune Frosinone Foglio 2 Particella 947 sub 3, 4, 5, 6, 7, 4

Catasto Terreni Foglio 2 Particelle 1779, 1130, 2029, 664 e 717,

richiesta tramite PEC inviata il 13 aprile 2021 e integrazione del 18 aprile 2021 a dp.frosinone@pce.agenziaentrare.it, ad oggi non si è avuta risposta.

STATO CONSERVATIVO

Basso stato conservativo piano S1.

Buono-ottimo stato conservativo piano T.

Mediorcre stato conservativo piani P1 e P2.



PARTI COMUNI

La particella 2029, risulta parte in comune con **** Omissis ****. Durante la fase dei rilievi, si è rilevato che i confini attuali, costituiti dal muro di recinzione, su alcuni lati risulta spostati verso l'interno della proprietà, a scapito della superficie totale oggetto di questo bene. In parte il terreno sembrerebbe stato ceduto a strada comunale in prossimità delle particelle 717 e 664 e in parte sembrerebbe facente parte della proprietà di **** Omissis **** sul lato della particella 2029. Il sig. **** Omissis **** dietro segnalazione del CTU ha restituito verbalmente che quanto riportato sopra possa essere corrispondente in parte, non avendo la sicurezza delle cose in quanto sono state definite durante la fabbricazione dal padre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Strada privata di accesso in comproprietà con **** Omissis ****.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle caratteristiche costruttive esterne, si ipotizza struttura in c.a. con tamponature tradizionali in laterizio.

Per le finiture vedere documentazione fotografica inviata.

Impianto elettrico da revisionare e Impianto idrico sanitario da revisionare, probabilmente con la sola

esclusione degli impianti del piano Terra.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** esecutato.

In base ai valori di locazione individuati sul sito OMI e sul sito Borsino immobiliare si è ricavato un valore medio del prezzo di locazione al metro quadro pari a 6,5 Euro/m2 riferito al solo piano Terra abitato dall'esecutato. Il valore della locazione mensile risulta in base alla consistenza dell'immobile pari a 1150 Euro compreso l'accesso all'immobile.

Per quanto riguarda gli altri piani della villa non sono idonei temporaneamente alla locazione, a causa della non disponibilità di certificazioni relative agli impianti termo-idrico-elettrico.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1971 al 26/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggero Rossi	22/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	15/05/1971		4171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1975 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggero Rossi	26/07/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi Immobiliari di Frosinone	25/08/1975		8824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate aggiornate al 02/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/02/2011
Reg. gen. 15404 - Reg. part. 2198
Importo: € 200.000,00
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/04/2012
Reg. gen. 7357 - Reg. part. 6005
- **pignoramento immobili**
Trascritto a frosinone il 17/11/2020
Reg. gen. 15982 - Reg. part. 11789
A favore di **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Con Comunicazione prot. 21924/2021 del 15.12.2021 ricevuta via pec il 21 dicembre 2021, il Comune di Frosinone ha comunicato che non sono emersi titoli edilizi a nome di **** Omissis **** nel periodo di riferimento 1967-1976.

Integrazione in base a quanto richiesto dal G. E. in udienza del 20 aprile 2022.

Visionata la documentazione presentata dal Custode Avv. Eurialo Felici, la documentazione fa riferimento a una autorizzazione a **** Omissis **** a costruire un fabbricato di civile abitazione in Via Casilina Nord. L'autorizzazione riporta nelle premesse l'atto di vendita del Notaio Ruggero Rossi n. 15457 di rep. in data 22 aprile 1971, Trascrizione RP 4171 del 1971.

A causa della impossibilità di reperire i disegni associati al titolo edilizio relativi all'immobile villa non è possibile stimare eventuali differenze tra lo stato attuale della villa rispetto allo stato relativo al terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Vedere Regolarità urbanistica.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non sono stati rilevati vincoli o 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 Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3
Piena proprietà di Villa indipendente su tre livelli fuori terra con circostante giardino e ½ della proprietà indivisa di stradello di accesso (in C.F. mapp.2029). Identificato al catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C/6 Fg. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A/2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A/2 e al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 664 - Fg. 2, Part. 717 - Fg. 2, Part. 1130 - Fg. 2, Part. 1779 - Fg. 2, Part. 2029.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 664 - Fg. 2, Part. 717 - Fg. 2, Part. 1130 - Fg. 2, Part. 1779 - Fg. 2, Part. 2029 al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 667.447,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

1. l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Frosinone e la vicinanza dalle principali vie di comunicazioni;
2. le caratteristiche e peculiarità della zona, semicentrale;
3. l'età dell'immobile originario;
4. l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come buono-medio;
5. il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
6. l'impossibilità di reperire la regolarità edilizia del bene;
7. l'attuale stato di occupazione del bene occupato dall'esecutato;
8. l'accessibilità, la distanza dalla strada e le pertinenze;
9. l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

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

Part. 664 ,



Part. 717 ,
Part. 1130 ,
Part. 1779 ,
Part. 947 Sub. 7,
Part. 947 Sub. 6,
Part. 947 Sub. 5,
Part. 947 Sub. 3,
Part. 947 Sub. 4,



e per il diritto di Proprietà (1/2):
Part. 2029.

La presente stima viene effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio unitario dei Fabbricati (VmuF), si sono consultati i dati del Borsino immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3	606,77 mq	1.100,00 €/mq	€ 667.447,00	100,00%	€ 667.447,00
				Valore di stima:	€ 667.447,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito a osservazioni presentate dal custode Avv. Eurialo Felici, si è proceduto a formare un lotto unico indicato in perizia come lotto 1. Quindi nella nuova versione della perizia lotto 1 sta ad indicare il lotto unico villa con giardino e strada di accesso.



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 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cestra Maria Grazia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3
Piena proprietà di Villa indipendente su tre livelli fuori terra con circostante giardino e ½ della proprietà indivisa di stradello di accesso (in C.F. mapp.2029). Identificato al catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C/6 Fig. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A/2 e al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 664 - Fig. 2, Part. 717 - Fig. 2, Part. 1130 - Fig. 2, Part. 1779 - Fig. 2, Part. 2029. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 664 - Fig. 2, Part. 717 - Fig. 2, Part. 1130 - Fig. 2, Part. 1779 - Fig. 2, Part. 2029 al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Con Comunicazione prot. 21924/2021 del 15.12.2021 ricevuta via pec il 21 dicembre 2021, il Comune di Frosinone ha comunicato che non sono emersi titoli edilizi a nome di **** Omissis **** nel periodo di riferimento 1967-1976. Integrazione in base a quanto richiesto dal G. E. in udienza del 20 aprile 2022. Visionata la documentazione presentata dal Custode Avv. Eurialo Felici, la documentazione fa riferimento a una autorizzazione a **** Omissis **** a costruire un fabbricato di civile abitazione in Via Casilina Nord. L'autorizzazione riporta nelle premesse l'atto di vendita del Notaio Ruggero Rossi n. 15457 di rep. in data 22 aprile 1971, Trascrizione RP 4171 del 1971. A causa della impossibilità di reperire i disegni associati al titolo edilizio relativi all'immobile villa non è possibile stimare eventuali differenze tra lo stato attuale della villa rispetto allo stato relativo al terreno.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Colle Fiore n. 3		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 per tutte le particelle, ad eccezione del mapp. Fig. 2, Part. 2029 in C.T. per la quota di ½ indiviso
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 664 - Fig. 2, Part. 717 - Fig. 2, Part. 1130 - Fig. 2, Part. 1779 - Fig. 2, Part. 2029 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	606,77 mq
Stato conservativo:	Basso stato conservativo piano S1. Buono-ottimo stato conservativo piano T. Mediorcre stato conservativo piani P1 e P2.		
Descrizione:	Piena proprietà di Villa indipendente su tre livelli fuori terra con circostante giardino e ½ della proprietà indivisa di stradello di accesso (in C.F. mapp.2029). Identificato al catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 947, Sub. 7, Categoria C/6 Fig. 2, Part. 947, Sub. 6, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 5, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 3, Categoria A/2 - Fig. 2, Part. 947, Sub. 4, Categoria A/2 e al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 664 - Fig. 2, Part. 717 - Fig. 2, Part. 1130 - Fig. 2, Part. 1779 - Fig. 2, Part. 2029.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** esecutato. In base ai valori di locazione individuati sul sito OMI e sul sito Borsino immobiliare si è ricavato un valore medio del prezzo di locazione al metro quadro pari a 6,5 Euro/m2 riferito al solo piano Terra abitato dall'esecutato. Il valore della locazione mensile risulta in base alla consistenza dell'immobile pari a 1150 Euro compreso l'accesso all'immobile. Per quanto riguarda gli altri piani della villa non sono idonei temporaneamente alla locazione, a causa della non disponibilità di certificazioni relative agli impianti termo-idrico-elettrico.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 28/02/2011
Reg. gen. 15404 - Reg. part. 2198
Importo: € 200.000,00
Capitale: € 100.000,00



Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/04/2012
Reg. gen. 7357 - Reg. part. 6005
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 17/11/2020
Reg. gen. 15982 - Reg. part. 11789
A favore di **** Omissis ****

