
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turriziani Colonna Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.500,00	15

INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Turriziani Colonna Irene, con studio in Via Fornaci, 34 - 03100 - Frosinone (FR), email irene.turriziani.c@gmail.com, PEC irene.turrizianicolonna@ingpec.eu, Tel. 347 8540142, Fax 0775 291008, 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** - Fabbricato civile ubicato a Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis (Coord. Geografiche: 41.547225, 13.434407)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un fabbricato isolato ad uso residenziale unifamiliare, sito in via Padre Silvestro De Nardis (ex via Ferrara n.13).

Trattasi di una zona periferica e di campagna in Comune di Pofi.

Il fabbricato è in semplice elevazione ed è contornato da una corte esclusiva.

L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso una strada privata non riportata in Catasto Terreni ma ben materializzata in loco, che permette l'accesso anche a molteplici altri beni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 confina con le particelle 316, 665, 404, salvo altre.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,00 m	T
Cortile	450,00 mq	450,00 mq	0.1	45,00 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2003 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 19, Part. 233 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 271,14 Piano T
Dal 25/10/2005 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 233 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 271,14 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	233			A3	5	5	146 mq	271,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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



PATTI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.
Si segnalano tracce di umidità da condensa in diversi punti.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è emersa l'esistenza di servitù, livello e usi civici sui beni del lotto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile consiste in un fabbricato isolato in semplice elevazione.
Esso si compone di un corridoio d'ingresso, una cucina abitabile, un bagno, un soggiorno e due ampie camere.
Esposizione: prima camera e soggiorno a Nord-Est, cucina e seconda camera a Sud-Ovest. Altezza interna: 3,00 m.
Strutture verticali: muratura portante in blocchetti di tufo senza intonacatura esterna. Solai: solai in latero-cemento. Copertura: tetto a falde con presenza di soffitta.
Pareti esterne ed interne: pareti esterne al grezzo senza intonaco, pareti interne: tramezzi in forati con pittura; nel corridoio d'ingresso è presente un rivestimento in pietra viva per circa 1 metro di altezza. Pavimentazioni interne: pavimenti in ceramica.
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso e porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo, finestra in PVC e vetro camera in bagno; presenza di tapparelle.
Impianto termico: caldaia autonoma alimentata a metano per ACS; riscaldamento con termocamino. Presenza di radiatori nelle stanze e di tre condizionatori per il raffrescamento. Impianto fognante: fossa biologica.
Acqua sanitaria: il debitore, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di utilizzare l'acqua del pozzo (che non è stato possibile individuare).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei due debitori **** Omissis **** e dai suoi figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1984 al 28/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Chiappini	25/03/1984	76179	4293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/04/1984	5985	5361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2003 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	28/07/2003				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	20/08/2004			23239	13807
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	12/02/2004			89	699
Dal 25/10/2005	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orsi Raffaele	25/10/2005	78679	42014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/11/2005	25642	16953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le note di trascrizione sono allegate alla presente perizia. Inoltre è allegato anche l'atto di compravendita notaio Orsi Raffaele del 25/10/2005.

Si osserva che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità riguardante la successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 28/07/2003 (successione registrata il 12/02/2004 al N. 89/699 dell'Ufficio del Registro e trascritta il 20/08/2004 al N.13807).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 25/10/2005
Reg. gen. 25643 - Reg. part. 5123
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/11/2022
Reg. gen. 21425 - Reg. part. 17151
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria N.11/S del 06/08/2005 - Prot. n° 6165 (allegata).

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che, rispetto all'immobile legittimato con la predetta Concessione in Sanatoria, sono stati costruiti in ampliamento ed in aderenza al fabbricato:

- un vano di circa 35 metri quadrati, posto sull'ingresso del fabbricato;
- un vano di circa 13 metri quadrati, posto sul retro del fabbricato, avente copertura in lastre di eternit.



Entrambi i vani non sono riportati nella planimetria catastale e sono stati costruiti senza alcun permesso, pertanto sono abusivi.

Ricadendo l'immobile in Zona E - Destinazione Agricola -, i suddetti vani non sono sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.

Inoltre si fa presente che è stato realizzato un tramezzo di divisione all'interno del salone in cartongesso, facilmente removibile.

Il costo da sostenere per le demolizioni è quantificabile forfettariamente in Euro 5.000,00 e sarà detratto dal prezzo di stima.

Si fa presente che, secondo il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio - Tavola B_37_402 -, approvato con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del 21/04/2021, l'area ricade in:

- Beni ricognitivi di legge: protezione delle aree boscate;
- Beni ricognitivi di piano: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto.

Riguardo il sistema di smaltimento delle acque reflue, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pofi è presente un progetto di smaltimento con vasca settica di tipo Imhoff e sistema di sub-irrigazione; si precisa che l'autorizzazione non è stata rinnovata ed è necessario pertanto procedere alla richiesta di nuova autorizzazione, con presentazione di apposita pratica presso l'ufficio Tecnico di Pofi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis

Il bene pignorato consiste in un fabbricato isolato ad uso residenziale unifamiliare, sito in via Padre Silvestro De Nardis (ex via Ferrara n.13). Trattasi di una zona periferica e di campagna in Comune di Pofi. Il fabbricato è in semplice elevazione ed è contornato da una corte esclusiva. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso una strada privata non riportata in Catasto Terreni ma ben materializzata in loco, che permette l'accesso anche a molteplici altri beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 233, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis	161,00 mq	500,00 €/mq	€ 80.500,00	100,00%	€ 80.500,00
				Valore di stima:	€ 80.500,00

Valore di stima: € 80.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 75.500,00

Il valore finale di stima tiene conto del costo da sostenere per la demolizione dei vani abusivi non sanabili, stimato forfettariamente in Euro 5.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si osserva che:

1) non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità riguardante la successione in morte di **** Omissis **** deceduto il 28/07/2003 (successione registrata il 12/02/2004 al N. 89/699 dell'Ufficio del Registro e trascritta il 20/08/2004 al N.13807);

2) rispetto all'immobile legittimato con Concessione in Sanatoria, sono stati costruiti in ampliamento ed in aderenza al fabbricato:

- un vano di circa 35 metri quadrati, posto sull'ingresso del fabbricato;

- un vano di circa 13 metri quadrati, posto sul retro del fabbricato, avente copertura in lastre di eternit.

Entrambi i vani non sono riportati nella planimetria catastale e sono stati costruiti senza alcun permesso, pertanto sono abusivi.

Ricadendo l'immobile in Zona E - Destinazione Agricola -, i suddetti vani non sono sanabili, pertanto dovranno essere demoliti.

Il costo da sostenere per la demolizione è quantificabile forfettariamente in Euro 5.000,00 ed è stato detratto dal prezzo di stima.

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 28/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turriziani Colonna Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale stralcio Foglio 19 di Pofi (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catasto fabbricati (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione 25642/16953 del 03/11/2005 (Aggiornamento al 23/02/2023)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione 23239/13807 del 20/08/2004 (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione 5985/5361 del 13/04/1984 (Aggiornamento al 23/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Orsi del 25/10/2005 (Aggiornamento al 25/10/2005)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario sui debitori (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione del pignoramento 21425/17151 del 25/11/2022 (Aggiornamento al 25/11/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C. E. in sanatoria N. 11/S del 06/08/2005 (Aggiornamento al 06/08/2005)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/03/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis
Il bene pignorato consiste in un fabbricato isolato ad uso residenziale unifamiliare, sito in via Padre Silvestro De Nardis (ex via Ferrara n.13). Trattasi di una zona periferica e di campagna in Comune di Pofi. Il fabbricato è in semplice elevazione ed è contornato da una corte esclusiva. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso una strada privata non riportata in Catasto Terreni ma ben materializzata in loco, che permette l'accesso anche a molteplici altri beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 233, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 75.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.500,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pofi (FR) - Via Padre Silvestro De Nardis		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 233, Categoria A3	Superficie	161,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Si segnalano tracce di umidità da condensa in diversi punti.		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un fabbricato isolato ad uso residenziale unifamiliare, sito in via Padre Silvestro De Nardis (ex via Ferrara n.13). Trattasi di una zona periferica e di campagna in Comune di Pofi. Il fabbricato è in semplice elevazione ed è contornato da una corte esclusiva. L'accesso al bene dalla strada pubblica avviene attraverso una strada privata non riportata in Catasto Terreni ma ben materializzata in loco, che permette l'accesso anche a molteplici altri beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due debitori **** Omissis **** e dai suoi figli.		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it