TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Lotto 2 14
Descrizione 15
Completezza documentazione ex art. 567 15
Titolarità 15
Confini 15
Consistenza 16
Cronistoria Dati Catastali 16
Dati Catastali 17
Precisazioni 17
Patti 17
Stato conservativo 18
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 20
Vincoli od oneri condominiali 21
Stima / Formazione lotti 22
Lotto 1 22
Lotto 2 23
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto 1 26
Lotto 2 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E. 27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, 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** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio con accesso esclusivo da strada comunale. Ai piani semiinterrati sottostanti si accede ai beni identificati come lotto n.2.

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.

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.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina:
- a nord con immobile identificato alla part. 427
- a sud con immobile identificato alla part. 745
- a est con terreno alla part. 603

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a ovest con terreno alla part. 34
il tutto salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**192,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**192,50 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/07/1985** al **21/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 2 Categoria F3
Dal **21/06/2006** al **03/07/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 4 Categoria F3
Dal **03/07/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 4 Categoria F3
Dal **09/11/2015** al **02/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale Totale: 199 m² Totale: esluse aree scoperte: 191 m mq Rendita € 379,60 Piano Terra

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.
I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	426	4		A3	1	7,5	Totale: 199 m² Totale: esluse aree scoperte: 191 m mq	379,6 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

-rappresentazione del portico nella planimetria in atti.

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:
a) Rilievo metrico accurato e restituzione planimetrica
costo prestazione € 400,00
b) Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria e cambio di destinazione d'uso.
costo prestazione € 600,00

Si sottolinea che il portico, realizzato senza titolo abilitativo rilasciato, non sarà oggetto di valutazione, il tutto come meglio specificato nel paragrafo Regolarità Edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:
"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta, al momento dell'accesso, libero ed in uso all'esecutata al solo fine di mantenerlo salubre.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti, ad eccezione di una piccola infiltrazione avvenuta nel bagno della zona notte proveniente dall'appartamento al piano primo non oggetto di esecuzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, il piccolo viale di ingresso e relativo giardino indicati come SUB 1 risultano bene comune non censibile con gli altri immobili oggetto di pignoramento, come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato. Viene posto in vendita per la quota del 100%, essendo la debitrice proprietaria di 1/1 del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una abitazione unifamiliare ad uso abitativo, sita in una zona periferica del comune di Boville Ernica. Il bene è attualmente accessibile da via Fontana Rosa attraverso un cancello privato che immette in un viale comune ad altro bene posto al piano primo.
Il fabbricato, suddiviso in n. 2 livelli, si caratterizza per strutture portanti in muratura, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole, opere di lattoneria in ferro. Esternamente i prospetti sono intonacati con finitura ruvida e mattoncini a vista.

Ab bene n.1,posto al piano terra, si accede sia frontalmente sulla zona giorno che lateralmente su ingresso comune con scala che porta ai piani primo e sottostrada.
L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno - zona pranzo, cucina, n. 3 bagni (dotati di tazza, bidet, lavandino, doccia o vasca e attacco lavatrice), n. 3 camere; internamente, si caratterizza per pavimentazione in gres, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che presentano rivestimento in ceramica, gli infissi interni ed esterni, quest'ultimi dotati di zanzariere e persiane in legno, sono in legno.

All'esterno, una zona pavimentata delimita una piccola porzione di giardino comune.
Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti, e di recente istallazione.
L'impianto termico è del tipo tradizionale, costituito da una caldaia per la produzione di acqua calda sia per l'uso sanitario che per il riscaldamento dei radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze. Nella zona giorno è, presente un fan coil per la produzione di aria calda.
In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale.
Il piano terra ha un'altezza interna di circa 2,70 ml,con dei piccoli passaggi di quota tra zona fiorno, cucina e zona notte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I beni risultano liberi, il tutto come specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.
Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione dei beni costituenti il Lotto 1, si ritiene opportuno ad come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune interessato evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:
- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "ville e villini" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 2,1 €/mq per mese e un valore massimo di 2,7 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;
- I dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia relativa a "ville e villini" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 1,80 €/mq per mese e un valore massimo di 2,7 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

Tenuto conto dello stato mediocre di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 350 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 09/11/1968 al 16/04/2010</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">VITALIZIO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Mattia Marini</td><td>09/11/1968</td><td>20490</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>27/11/1968</td><td></td><td>8797</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 16/04/2010 al 07/08/2012</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Frosinone</td><td>14/04/2010</td><td>1051</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	16/04/2010	7735	5014
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/08/2012** al **23/02/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Enrico Messina	07/08/2012	3548	2300
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/2012	15669-70	12755-56
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	08/08/2012	5373	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 16/04/2010
  Reg. gen. 7740 - Reg. part. 1614
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 95.000,00
  Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
  N° repertorio: 221200
  N° raccolta: 12177

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 02/08/2011
  Reg. gen. 15782 - Reg. part. 2237
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: MESSINA ENRICO
  Data: 29/07/2011
  N° repertorio: 2612
  N° raccolta: 1712

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
  Trascritto a Frosinone il 23/02/2024
  Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2767
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA B -centro urbano-.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso risultano le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 3959 del 24/08/198 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via fontana Rosa

- Concessione edilizia in sanatoria n. 663 del 21/10/1999 pratica n. 1040 a seguito di domanda 47/85 del 31/03/1987 per costruzione in via Fontana Rosa realizzata in difformità dalla licenza edilizia.

- Ordinanza n.22/2002 del comune di Boville Ernica di Sospensione dei lavori in assenza di concessione edilizia.

- Parere favorevole prot. 7878 del 13/12/2003 che concede il proseguo dei lavori.

- Permesso a costruire in sanatoria n. 501 del 11/01/2005 prot. 303

- Manutenzione straordinaria del manto di copertura per infiltrazioni prot. 2393 del 30/04/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato, ad eccezione di:

- Portico antistante l'edificio al piano terra realizzato in difformità in quanto non presente nel progetto del della sanatoria n.501 del 11/01/2005.

- Porzione di fabbricato al piano terra che nel progetto era adibito a portico è stato chiuso per realizzare un soggiorno più ampio.(bene n.1)

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (bene n.1).

Gli abusi sopra descritti non risultano sanabili..

Si effettuerà quindi la stima del bene considerando il costo delle opere di demolizione e della Cila in sanatoria per le modifiche interne

OPERE DI DEMOLIZIONE portico e muratura piano terra € 10.000,00
Cila IN SANATORIA € 5.000,00

Tale valore è stato calcolato considerando in via esemplificativa ma non esaustiva le seguenti spese:
- sanzione prevista dalla legge da un minimo di € 333,00 a un massimo di € 1000,00;
- spese tecniche per la presentazione della pratica;
- aggiornamento catastale.

L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento, cosi come le spese tecniche del professionista che sarà incaricato. L'esito della pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana

DESCRIZIONE

Trattasi di locale deposito e autorimessa posto al primo e secondo piano sottostrada, accessibile da ingresso autonomo attraverso cancello privato su via Fontana Rosa e ingresso comune al benen.1 attraverso scala interna.

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.

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.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina:
- a nord con immobile identificato alla part. 427
- a sud con immobile identificato alla part. 745

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a est con terreno alla part. 603
- a ovest con terreno alla part. 34

il tutto salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	136,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	PRIMO sottostrada
Autorimessa	60,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	PRIMO sottostrada
Autorimessa	97,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	SECONDO sottostrada
			Totale superficie convenzionale:	**333,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**333,00 mq**		

Il bene è accatastato come autorimessa, ma una porzione del primo livello sottostrada, ad eccezione dell'accesso è difficilmente utilizzabile per tale scopo, verrà dunque assimilato a magazzino/deposito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/07/1985** al **21/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 2 Categoria F3
Dal **21/06/2006** al **03/07/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 5 Categoria F3
Dal **03/07/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 260 mq Rendita € 322,27 Piano S1-S2
Dal **09/11/2015** al **02/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 426, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 260mq Superficie catastale 359 mq Rendita € 322,27 Piano S1-S2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.
I titolari catastali attuali corrispondono, infine, 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
	23	426	5		C6	7	260mq	359 mq	322,27 €	S1-S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Una porzione di muratura al piano secondo sottostrada è rappresentato nella planimetria catastale in difformità con lo stato di fatto. In realtà il progetto presentato al comune di Boville è conforme con lo stato di fatto, quindi si segnala solo la necessità di un aggiornamento planimetrico catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:
"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

PATTI

L'immobile risulta, al momento dell'accesso, libero ed in uso all'esecutata come deposito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti. Sono completamente assenti le rifiniture interne, entrambi i livelli sono ad uno stato grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. Viene posto in vendita per la quota del 100%, essendo la debitrice proprietaria di 1/1 del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una struttura in blocchetti di tufo con sovrastante solaio in travetti e pignatte. La porzione seminterrata si presenta esternamente intonacata e rifinita. Internamente il bene, cui si accede da apertura libera al piano S1 e due grandi serrande al piano S2, è allo stato grezzo, non presentando nessun tipo di rifinitura e impianto tecnologico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I beni risultano liberi, il tutto come specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.
Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione dei beni costituenti il Lotto 2, si ritiene opportuno ad come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune interessato evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:
- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "autorimesse" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 1,4 €/mq per mese e un valore massimo di 1,9 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;
- I dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia relativa a "box/autorimesse" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 1,25 €/mq per mese e un valore massimo di 1,92 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

Tenuto conto dello stato mediocre di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 400 €/mese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/11/1968** al **16/04/2010**	**** Omissis ****	**VITALIZIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Mattia Marini	09/11/1968	20490	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	27/11/1968		8797
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/04/2010** al **07/08/2012**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Frosinone	14/04/2010	1051	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	16/04/2010	7735	5014
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/08/2012** al **23/02/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Enrico Messina	07/08/2012	3548	2300
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	10/08/2012	15669-70	12755-56
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	08/08/2012	5373	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 16/04/2010
  Reg. gen. 7740 - Reg. part. 1614
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 95.000,00
  Rogante: ORTOLAN ANNAMARIA
  N° repertorio: 221200
  N° raccolta: 12177
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a Frosinone il 02/08/2011
  Reg. gen. 15782 - Reg. part. 2237
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: MESSINA ENRICO
  Data: 29/07/2011
  N° repertorio: 2612
  N° raccolta: 1712

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
  Trascritto a Frosinone il 23/02/2024
  Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2767
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA B -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centro urbano-.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana
  Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio con accesso esclusivo da strada comunale. Ai piani semiinterrati sottostanti si accede ai beni identificati come lotto n.2.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 135.000,00
  Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto della procedura in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune interessato, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:
  - i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 640 €/mq e un valore massimo di 930 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;
  - i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "ville e villini" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 516 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 681€/mq per la fascia media e 820€/mq per la fascia massima .
  Considerati, altresì, i seguenti parametri:
  - caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento:
  i beni sono ubicati in zona periferica nel comune di Boville Ernica, a destinazione prevalentemente agricola, comunque su una strada prettamente residenziale con accesso da via Fontana Rosa;
  - stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort:
  il bene destinato a civile abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione, non necessitando di opere di manutenzione e adeguamento degli impianti esistenti;
  - attuale stato di occupazione dell'immobile:
  nella disponibilità del debitore esecutato per il 100% della proprietà, non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere;

  Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 700,00 €/mq .

  L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della eventuale sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento, cosi come le spese tecniche del professionista che sarà incaricato. L'esito della pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana	192,50 mq	700,00 €/mq	€ 134.750,00	100,00%	€ 135.000,00
				Valore di stima:	€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione portico e muratura piano terra	10000,00	€
cila in sanatoria	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 120.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana
Trattasi di locale deposito e autorimessa posto al primo e secondo piano sottostrada, accessibile da ingresso autonomo attraverso cancello privato su via Fontana Rosa e ingresso comune al benen.1 attraverso scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.000,00
Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto della procedura in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune interessato, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:
- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "autorimessa" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 320 €/mq e un valore massimo di 465 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;
- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "box/autorimesse" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita, pari a 288€/mq come valore minimo e 440€/mq come valore massimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerati, altresì, i seguenti parametri:
- caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento:
i beni sono ubicati in zona periferica nel comune di Boville Ernica, a destinazione prevalentemente agricola, comunque su una strada prettamente residenziale con accesso da via Fontana Rosa;
- stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort:
il bene si presenta allo stato grezzo;
- attuale stato di occupazione dell'immobile:
nella disponibilità del debitore esecutato per il 100% della proprietà, non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere;

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 250,00 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana	333,00 mq	250,00 €/mq	€ 83.250,00	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

Valore di stima: € 85.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 84.000,00**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Frosinone, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana
  Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio con accesso esclusivo da strada comunale. Ai piani semiinterrati sottostanti si accede ai beni identificati come lotto n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA B -centro urbano-.

Prezzo base d'asta: **€ 120.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana
  Trattasi di locale deposito e autorimessa posto al primo e secondo piano sottostrada, accessibile da ingresso autonomo attraverso cancello privato su via Fontana Rosa e ingresso comune al benen.1 attraverso scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA B -centro urbano-.

Prezzo base d'asta: **€ 84.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	192,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti, ad eccezione di una piccola infiltrazione avvenuta nel bagno della zona notte proveniente dall'appartamento al piano primo non oggetto di esecuzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra di un edificio con accesso esclusivo da strada comunale. Ai piani semiinterrati sottostanti si accede ai beni identificati come lotto n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Rosa Fontana		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 426, Sub. 5, Categoria C6	**Superficie**	333,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti. Sono completamente assenti le rifiniture interne, entrambi i livelli sono ad uno stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di locale deposito e autorimessa posto al primo e secondo piano sottostrada, accessibile da ingresso autonomo attraverso cancello privato su via Fontana Rosa e ingresso comune al benen.1 attraverso scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009