

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
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.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.485,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 11/05/2023, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in Via Coroni, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 0775 211688 , Fax 0775 211688, 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** - Porzione d'immobile ubicato a Patrica (FR) - VIA DELLO STATUTO N.6, piano T-1° - S1°

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione consiste in una porzione di fabbricato a destinazione residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ed il tutto sito nel Comune di PATRICA (FR) alla Via dello Statuto n. 6 . La zona dove è ubicato la porzione di che trattasi è nella parte bassa del Centro Storico della città , ricompresa tra la Strada Corso della Repubblica e la Strada Via Aonio Paleario, in zona centrale di antica realizzazione a carattere prevalentemente abitativo con spazi pubblici.

L'epoca di edificazione è remota ovvero risalente agli inizi degli anni TRENTA .

Tale fabbricato è posto lungo la scalinata di Via Dello Statuto , dalla quale hanno diretto accesso sia l'abitazione ai piani terra e primo che le cantine al piano primo seminterrato , ed è raggiungibile pedonalmente proseguendo in discesa - sempre attraverso una scala - dalla Strada Comunale Via Aonio Paleario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'ACCESSO SOPRALLUOGO presso l'immobile oggetto di esecuzione sita nel Comune di Patrica (FR) alla Via dello Statuto n. 6 , previa comunicazione dell'Esperto Stimatore a mezzo lettera Raccomandata A/R del 31.05.2023 n. 153671467446 e /457 alla Parte Debitrice Esecutata ed a mezzo PEC al Legale del Creditore Procedente , è iniziato il 19.06.2023 e portato a termine lo stesso giorno alla presenza del nominato Custode Dott. Franco Silenzi .

La parte Debitrice Esecutata era ASSENTE .

La visita della porzione di fabbricato è stata possibile effettuarla in quanto la stessa era accessibile ed in apparente stato di abbandono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Patrica (FR) - VIA DELLO STATUTO N.6, piano T-1° - S1°

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'Atto di compravendita del 13.10.2004 Repertorio n. 739/415 a rogito Notaio CARLA FIORE, la Parte Debitrice Esecutata dichiara di essere di STATO CIVILE LIBERO.

CONFINI

La porzione di fabbricato ai piani T-1° e S1° confina con Via dello Statuto a due lati, fabbricato residenziale adiacente p.lla 429 ,salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,45 mq	47,35 mq	1	47,35 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	32,35 mq	45,35 mq	1	45,35 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1°
Cantina	20,50 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,90 m	S1°
Cantina	16,80 mq	21,25 mq	0,20	4,25 mq	2,40 m	S1°
Totale superficie convenzionale:				103,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 49 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 97,61 Piano T-1-S1
Dal 19/07/2013 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 423, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 97,61 Piano T-1-S1

Mi è d'uopo mettere in evidenza che :

- i titolari catastali corrispondono a quelli reali ;
- all'origine il Foglio era : MU anzichè l'attuale Foglio 30 (nella casella del Foglio non è stato possibile inserirlo).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	423	4		A4	2	4,5 vani	121 mq	97,61 €	T-1°-S1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE TRA LA PLANIMETRIA IN ATTI E LO STATO DEI LUOGHI e pertanto risulta necessario realizzare ai fini di tale conformità - successivamente alla presentazione di una CILA IN SANATORIA presso il Comune di Patrica - una variazione catastale con allegata nuova e corrispondente planimetria allo stato dei luoghi presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Si conferma la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti presentata in data 23.12.1939.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

La porzione di fabbricato abitativo di che trattasi risulta libero e non abitato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile di che trattasi risulta non abitato, privo di utenze , in scadente stato di conservazione e manutenzione ed in apparente stato di abbandono .

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta spazi comuni con altre unità abitative in quanto ha accessi indipendenti (abitazione e cantine).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima consiste in una porzione di fabbricato , ad uso civile abitazione , che si trova ubicato in un più ampio fabbricato residenziale aventi tutti accessi indipendenti. Come già detto, la zona dove è ubicato tale porzione è nella parte bassa del Centro Storico della città , ricompresa tra la Strada Corso della Repubblica e la Strada Via Aonio Paleario, in zona centrale di antica realizzazione a carattere prevalentemente abitativo con spazi pubblici. L'epoca di edificazione è remota ovvero risalente agli inizi degli anni TRENTA e la struttura portante è in muratura mista con solai in ferro e legno , la copertura a tetto ad unica falda avente struttura anch'essa in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio, i prospetti intonacati. Tale corpo di fabbrica , che risulta essere in scadente stato di manutenzione e conservazione in considerazione anche della sua remota epoca di realizzazione, può essere definita di tipologia costruttiva " Economico-Popolare ".

L'appartamento ai piani terra e primo , comunicanti a mezzo di scala interna , con annesse le N° 2 cantine al p. primo seminterrato è ubicato al civico N° 6 di Via Dello Statuto. Accedendo al Piano TERRA (p. T), tramite porta di ingresso in legno di tipologia "leggera " , vi è l'ingresso, di fronte la scala che porta al p. 1° mentre a sinistra si accede alla cucina e successivamente alla sala/soggiorno ; al Piano PRIMO (p. 1°) , tramite un disimpegno , si accede a due camere con bagno ed un balcone. La porzione di fabbricato a destinazione abitativa , in definitiva, è dotato di ingresso, una cucina , una sala/sogg., un disimpegno, un bagno, due camere ed un balcone . Al Piano Primo Seminterrato (p. S1°) vi sono le n. 2 cantine di pertinenza esclusiva con accessi esterni indipendenti dalla scalinata di Via dello Statuto.

I pavimenti, i rivestimenti , gli intonaci alle pareti, gli infissi interni ed esterni , i rivestimenti parietali della cucina e del bagno , gli impianti sono i medesimi dell'epoca di edificazione del fabbricato ed il tutto in scadente stato di manutenzione e conservazione ed in apparente stato di abbandono . Le cantine al p. s1° presentano la pavimentazione in terra , pareti allo stato grezzo e porte d'ingresso in legno.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



La porzione di fabbricato abitativo di che trattasi risulta non abitato e privo di utenze .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1984 al 12/10/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DECEDUTO	12/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	07/01/1984	367	337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI LANCIANO	08/06/1983	23	357		
Dal 13/10/2004 al 01/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLA FIORE di Paliano	13/10/2004	739	415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	15/10/2004	30010	18753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FROSINONE	14/10/2004	3530			

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 attualmente invariata.

MI E' D'UOPO METTERE IN EVIDENZA CHE PER LA SUDETTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI SALVATI VALERIO RICCARDO NON SI RILEVA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 05/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 15/10/2004
Reg. gen. 30012 - Reg. part. 7505
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: NOTAIO FIORE CARLA
Data: 13/10/2004
N° repertorio: 740
Note: PER DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA SUL BENE NEL NCEU AL FG. MU P.LLA ORA FOGLIO 30 P.LLA 423 SUB 4 .

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 14/04/2006
Reg. gen. 7857 - Reg. part. 5168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SU BENE NEL NCEU AL FG. MU P.LLA 49 ORA FOGLIO 30 P.LLA 423 SUB 4.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 04/04/2023
Reg. gen. 7017 - Reg. part. 4921
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SU BENE NEL NCEU AL FOGLIO 30 P.LLA 423 SUB 4 GIA' FG. MU P.LLA 49



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato secondo il Regolamento urbanistico del Comune di Patrica ricade in zona " A " - Centro Storico .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La porzione di fabbrica di che trattasi fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato in data antecedente al 01.09.1967 (Anni TRENTA).

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.

Premesso, che non risultano elaborati grafici relativi al bene pignorato, e pertanto la sola planimetria esistente del bene a cui rapportarsi è quella presentata presso L'Agenzia del Territorio (Catasto) in data 29.12.1939 .

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Vedasi All. N° 5 - con colorazione rossa) e detta Planimetria catastale (Vedasi All. N° 4) emergono le seguenti difformità e precisamente :

PIANO TERRA = divisione del vano cucina per la realizzazione di un ingresso ;

PIANO PRIMO = divisione di una camera (lato DX) per la realizzazione di un disimpegno e di un bagno con finestra .

Dette difformità, pertanto, risulterebbero essere state realizzate successivamente alla presentazione della planimetria presso il Catasto (29.12.1939) e - verosimilmente - successivamente all'Atto di Provenienza/compravendita del 13.10.2004 in quanto non si evince allegata una nuova planimetria corrispondente all'attuale stato dei luoghi anche se in loco risulterebbero essere state realizzate in epoca antecedente (non vi sono riprese di rintonaco riconducibili a tale data recente) .

Ne deriva, che dette difformità sono possibili regolarizzarle a mezzo di richiesta di titoli abilitativi edilizi in sanatoria mediante il pagamento anche di una sanzione (CILA IN SANATORIA) per un costo complessivo pari

a circa Euro 3.000,00 .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non si è a conoscenza della presenza di 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.

Ne deriva la formazione di un UNICO lotto .

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Patrica (FR) - VIA DELLO STATUTO N.6, piano T-1° - S1°
Il bene oggetto di esecuzione consiste in una porzione di fabbricato a destinazione residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ed il tutto sito nel Comune di PATRICA (FR) alla Via dello Statuto n. 6 . La zona dove è ubicato la porzione di che trattasi è nella parte bassa del Centro Storico della città , ricompresa tra la Strada Corso della Repubblica e la Strada Via Aonio Paleario, in zona centrale di antica realizzazione a carattere prevalentemente abitativo con spazi pubblici. L'epoca di edificazione è remota ovvero risalente agli inizi degli anni TRENTA . Tale fabbricato è posto lungo la scalinata di Via Dello Statuto , dalla quale hanno diretto accesso sia l'abitazione ai piani terra e primo che le cantine al piano primo seminterrato , ed è raggiungibile pedonalmente proseguendo in discesa - sempre attraverso una scala - dalla Strada Comunale Via Aonio Paleario.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 423, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.485,00
La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare .
L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " CENTRALE " del Comune di PATRICA , dove i valori di



riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato/2^a Fascia , riferiti all'anno 2022 - 2° Sem., oscillano da un minimo di €\mq 390,00 ad un massimo di €\mq 740,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in SCADENTE stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia costruttiva " Economico-Popolare " , ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato riconducibile tra i valori minimi ovvero di €\mq 450,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Patrica (FR) - VIA DELLO STATUTO N.6, piano T-1° - S1°	103,30 mq	450,00 €/mq	€ 46.485,00	100,00%	€ 46.485,00
				Valore di stima:	€ 46.485,00

Valore di stima: € 46.485,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 43.485,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

MI E' D'UOPO METTERE IN EVIDENZA CHE PER LA RICHIAMATA DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI SALVATI VALERIO RICCARDO NON SI RILEVA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' .

Altresì, NON SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE TRA LA PLANIMETRIA IN ATTI E LO STATO DEI LUOGHI e pertanto risulta necessario realizzare ai fini di tale conformità - successivamente alla presentazione di una CILA IN SANATORIA presso il Comune di Patrica - una variazione catastale con allegata nuova e corrispondente planimetria allo stato dei luoghi presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone .

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 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI E VERBALE (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - N.C.E.U. (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - SUB 4 (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PIANO DI FABBRICAZIONE PATRICA (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - TITOLO DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 9 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA /TABELLA (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - AGGIORNAENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 20/09/2023)

