

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.402,50	14



INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Geom. Di Stefano Paolo, con studio in Via Cartiera, 38 - 03013 - Ferentino (FR), email pa.dis@libero.it, PEC paolo.distefano@geopec.it, Tel. 340 7204900, 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 Monte San Giovanni Campano (FR) - via Casanuova, 26 (Coord. Geografiche: 41.64679471936154, 13.549029228767143)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata nel territorio del Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) e precisamente in via Casanuova n. 26. Posto a poca distanza dalla via principale dalla quale è raggiungibile percorrendo una corte privata. Quest'ultima identificabile al C.E.U. al foglio n. 25 mappale n. 401, storicamente censita come "corte comune alle particelle nn. 402, 403 sub 1, sub 2, 404 sub 1, sub 2, sub 3, 405, 406, 407 e 408". Successivamente oggetto di aggiornamenti, nei quali la particella n. 407 non viene trattata. L'unità immobiliare, a destinazione residenziale e accessori, è composta da n. 2 piani fuori terra e una porzione interrata ed è dotata di piccola corte esclusiva. Al piano terra trovano ubicazione la cucina, il soggiorno / pranzo, una camera da letto, un bagno ed un piccolo disimpegno; al piano primo n. 3 camere da letto, un bagno e un disimpegno; al piano interrato due locali cantina. Il piano terra e primo sono collegati da una scala interna, mentre il piano interrato, è raggiungibile dall'esterno, percorrendo la corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via Casanuova, 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Esaminati gli atti depositati si attesta che il creditore ha prodotto:

- atto di pignoramento notificato il 12 aprile 2022 e trascritto a Frosinone 17.06.2022 al n. 8929 di registro particolare e n. 11148 di registro generale;
 - certificazione notarile secondo comma ex art. 537 c.p.c. in data 29 giugno 2022, a firma di Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), via Guglielmo Marconi, 1, cap 90141;
- Pertanto la documentazione di cui all'art. n. 567 del c.p.c. risulta conforme.

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

Il bene confine a nord e ovest (parte) con la particella n. 401 (BCNC); ad ovest (parte) con la particella n. 404 sub n. 1, intestata a **** Omissis **** e sub n. 2 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****; a sud con la particella n. 786, intestata alle stesse parti esegutate; a est con la particella n. 410 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** e la particella n. 787 intestata alle stesse parti esegutate.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,95 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,43 m	TERRA
Abitazione	52,22 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,97 m	PRIMO
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	PRIMO
Cantina	47,33 mq	70,35 mq	0,20	14,07 mq	2,80 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				163,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	163,87 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1993 al 22/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 407, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 146,67 Piano S1 - T - 1
Dal 02/06/1997 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 407, Sub. 4, Zc. 2 Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
Dal 02/06/1997 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 407, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 128,60 Piano S1 - T - 1
Dal 21/07/2003 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 407, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 167 mq Rendita € 328,98 Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Le varie unità immobiliari, ovvero i sub nn. 1, 2, 4 e 5, sono stati oggetto di fusione, creando l'attuale sub n. 6.

Le variazioni eseguite sono state:

- per i sub. nn. 1, 2 e 5: Variazione del 01/06/2009 Pratica n. FR0171737 in atti dal 01/06/2009 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 9553.1/2009);
- per il sub n. 4: Tipo Mappale del 06/12/2002 Pratica n. 232348 in atti dal 06/12/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	407	6	2	A3	3	6.5	167 mq	328,98 €	T-1-S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento presenta difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale agli atti, depositata il 01/06/2009 prot. n. FR0171737.

Le discordanze riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuovi vani.

Al piano terra è stata ridotta la superficie di una camera per la realizzazione di servizio igienico e seguente creazione di disimpegno; è stata realizzata un'apertura su struttura portante per la realizzazione di finestra a servizio del bagno; sono state chiuse due aperture preesistenti, già costituenti una finestra e una portafinestra; non è riportato il locale tecnico presente all'esterno.

Anche al piano primo è stata ridotta la superficie di una camera per la realizzazione di servizio igienico e seguente creazione di disimpegno; è stata demolita una parete e ricostruita in posizione diversa (ex bagno oggi camera da letto); è stata ridotta la superficie di n. 3 finestre; è stata spostata la porta della camera da letto a ridosso delle scale; è stata realizzata un'apertura su struttura portante per la realizzazione di finestra a servizio del bagno; sembra essere stata ridotta la sezione della muratura portante del disimpegno.

Tali difformità riscontrate comportano la presentazione di aggiornamento catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA.

PATTI

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota.

PARTI COMUNI

Essendo una unità singola non risultano esserci parti comuni, ad eccezione del BCNC identificabile con il mappale n. 401, tra l'altro non oggetto di procedura. Risultano essere esterne alla procedura anche le particelle nn. 786 e 787 costituenti porzioni di corte e intestate agli stessi esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di procedura non risulta gravato da alcuna servitù, censo o livello.

Da indagini storiche effettuate, l'area oggetto di ricerca non risulta essere gravata da usi civici e dall'esame della documentazione reperita si evince che l'immobile oggetto di procedura non è stato realizzato mediante finanziamenti pubblici, ovvero in edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata, giusta

attestazione prot. n. 8249 del 26/05/2023.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra ed una porzione interrata. Realizzata antecedentemente il 1967 ed oggetto di manutenzioni ordinarie e straordinarie, presenta struttura portante in muratura composta da pietrame non squadrato e fondazioni a sacco in pietrame. Presumibilmente, viste le dimensioni delle pareti, stessa tipologia per tutte le pareti verticali di tutti i piani. Non sono state eseguite prove invasive al fine di verificare ciò. I solai tutti in laterocemento, come anche riportato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 92/2004 del 08/03/2005 e negli elaborati di calcolo. Per la porzione a destinazione residenziale, gli infissi esterni in metallo (alluminio) e vetro, mentre quelli interni in legno tamburato. Per quelli del piano interrato avente destinazione non residenziale solo metallo per il portone e grate con rete metallica per le finestre. La copertura realizzata con tegole di tipo marsigliese. Le pareti divisorie interne sono state realizzate in laterizi e presentano finiture di tipo civile, come intonaco, tinteggiatura e rivestimenti delle pareti fino ad un'altezza di m 2 circa, sia nella cucina che nei servizi igienici. La pavimentazione interna in piastrelle di gres, sia per il piano terra che primo. Il piano interrato presenta pavimentazione in cemento liscio. Risulta essere pavimentato anche il balcone. Impianto elettrico e igienico sanitario presenti e funzionanti. E' presente anche una caldaia sul balcone ma non si è proceduto alla verifica della funzionalità. Si presume, visto che abitualmente abitata, siano correttamente funzionanti anche l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, tazza wc, bidet e doccia.

Le facciate esterne risultano essere completamente intonacate e di colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta abitato dalla esecutata sig.ra **** Omissis ****, unitamente alla **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/02/2011
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 336
Quota: 1/1
Importo: € 193.294,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 96.647,46
Spese: € 96.647,46
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 07/02/2011
N° repertorio: 328387
N° raccolta: 59932
Note: Comunicazione n. 1062 del 17/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2012. Cancellazione totale eseguita in data 07/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 06/07/2012
Reg. gen. 12576 - Reg. part. 1045
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,33 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 333537
N° raccolta: 63787
Note: CREDITORE PROCEDENTE:ING BANK N.V. (C.F./PIVA: 11241140158) con sede a MILANO (MI) in VIALE FULVIO TESTI N. 250, per atto di fusione con ING DIRECT N.V. del 31/03/2014.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 12/02/2018
Reg. gen. 2314 - Reg. part. 1884
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 17/06/2022
Reg. gen. 11148 - Reg. part. 8929
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri per la cancellazione sono:
- Ipoteca volontaria: derivante da mutuo, per cui trova applicazione l'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973, e pertanto dovrà essere versata esclusivamente la tassa ipotecaria pari ad € 35,00;
- Pignoramento: Imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00; Imposta di bollo di €. 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Monte San Giovanni Campano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 814 del 22 ottobre 2009 pubblicato il 14/11/2009 sul supplemento ordinario n. 188 del Bollettino Ufficiale n. 42 e relativa Normativa di Attuazione. L'unità immobiliare ricade nella zona B2 - Completamento, le cui norme sono riportate all'art. n. 19 delle N.T.A. di P.R.G..

Dall'esame della Tav. B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'immobile ricade completamente in "Aree urbanizzate del P.T.P.R.".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è legittimato dal Permesso di Costruire in Sanatoria (art. n. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.) n. 92/2004 del 08/03/2005, giusto accesso agli atti prot. n. 21297 del 16/12/2022, primo sollecito prot. n. 3829 del 09/02/2023, secondo sollecito prot. n. 3834 del 09/03/2023, terzo sollecito prot. n. 7184 del 10/05/2023 e ricorso al Responsabile della Trasparenza del Comune di Monte San Giovanni Campano prot. n. 8076 del 24/05/2023.

E' stato eseguito anche accesso agli atti presso la Regione Lazio (ex Genio Civile) prot. col n. 1109943 del 05.10.2023, dal quale è emerso che la pratica risulta essere incompleta per mancata trasmissione dell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune, giusta nota prot. n. 226167 pos. n. 785/2004 del 05/01/2005.



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.



Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità tra quanto agli atti e quanto effettivamente presente. Si confermano le discordanze già riportato nella conformità catastale.

Per la regolarizzazione delle difformità accertate sarà sufficiente presentare S.C.I.A. a sanatoria, corredata dei progetti impiantistici, con relativo pagamento della sanzione. Sarà necessario produrre certificazione di regolare esecuzione / dichiarazione di conformità in riferimento agli impianti.

Si stimano di seguito i costi per la regolarizzazione edilizia, catastale e impiantistica:

- Presentazione S.C.I.A. tardiva, Regione Lazio (ex Genio Civile), prove sui materiali, sanzioni, iva e cassa € 12.500,00 (novemilacinquecento/00) omnicomprensivi;
- Variazione catastale mediante presentazione DOCFA € 1.000,00 (mille/00) omnicomprensivi;
- Verifica impianti (elettrico, gas, idrico/sanitario) € 1.000,00 (novecento/00) omnicomprensivi anche di eventuali prove e verifiche;
- Eventuale adeguamento impianto elettrico € 1.000,00 (mille/00) omnicomprensivi.

Il totale stimato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è pari ad € 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'unità immobiliare non risulta far parte di condominio.

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 Monte San Giovanni Campano (FR) - via Casanuova, 26
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata nel territorio del Comune di Monte San Giovanni Campano (FR) e precisamente in via Casanuova n. 26. Posto a poca distanza dalla via principale dalla quale è raggiungibile percorrendo una corte privata. Quest'ultima identificabile al C.E.U. al foglio n. 25 mappale n. 401, storicamente censita come "corte comune alle particelle nn. 402, 403 sub 1, sub 2, 404 sub 1, sub 2, sub 3, 405, 406, 407 e 408". Successivamente oggetto di aggiornamenti, nei quali la particella n. 407 non viene trattata. L'unità immobiliare, a destinazione residenziale e accessori, è composta da n. 2 piani fuori terra e una porzione interrata ed è dotata di piccola corte esclusiva. Al piano terra trovano ubicazione la cucina, il soggiorno / pranzo, una camera da letto, un bagno ed un piccolo disimpegno; al piano primo n. 3 camere da letto, un bagno e un disimpegno; al piano interrato due locali cantina. Il piano terra e primo sono collegati da una scala interna, mentre il piano interrato, è raggiungibile dall'esterno, percorrendo la corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 407, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 122.902,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre, stato di manutenzione, conservazione, finitura, 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 dovute all'assenza di fabbricati comparativi aventi caratteristiche simili nelle aree limitrofe, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - via Casanuova, 26	163,87 mq	750,00 €/mq	€ 122.902,50	100,00%	€ 122.902,50
Valore di stima:					€ 122.902,50

Valore di stima: € 122.902,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15500,00	€

Valore finale di stima: € 107.402,50

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.

Ferentino, li 14/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Stefano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo su elaborato grafico permesso a costruire
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo su estratto di planimetria catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pratica ex genio civile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestazione usi civici e altro