

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 77/2024 R.G.E.

promossa da

contro

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	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 25/09/2024, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 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 Cappuccini n.35, piano T-S1

La scrivente CTU in data 07/10/2024 comunicava a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato la data del sopralluogo presso il compendio pignorato, fissato per il giorno 24/10/2024.

Il giorno stabilito per l'accesso, nonostante la Raccomandata di avviso sopralluogo indirizzata al debitore esecutato risultasse ancora in giacenza presso il centro postale di Napoli, la scrivente si è recata comunque presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Pierfrancesco SCARCHILLI in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza della Sig.ra ----- che dichiarava di occupare l'immobile in qualità di affittuaria, e acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. Il tutto come riportato nel relativo verbale di sopralluogo (cfr. all. n. 03).

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli, di cui il piano sotto strada edificato in parte contro terra, con area di pertinenza esclusiva adibita a verde, con annessi due ulteriori piccoli appezzamenti di terreno pertinenziali, adibiti anch'essi a verde. L'accesso al bene avviene da strada comunale (Via Cappuccini), mediante un cancello pedonale. L'area di pertinenza si estende, in pendenza, lungo il lato sud ed est del fabbricato. Al piano terra si accede dal livello strada, e lo stesso è composto da un ingresso, un ambiente unico cucina-soggiorno con caminetto, un ulteriore disimpegno, due camere ed un bagno. Sono inoltre presenti due piccoli locali ripostiglio, ed un balcone, posto sul lato sud. Al piano sotto strada si accede sia da una scala interna, sia dall'esterno attraverso una ulteriore scala. Tale ultima consistenza è composta da due locali tra loro comunicanti, di cui uno dotato di accesso verso le corte, un ulteriore ripostiglio ed un bagno. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Cappuccini n.35, piano T-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:

- -----

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

- -----

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione degli atti di provenienza, il debitore esecutato risulta legalmente separato a seguito di omologazione del Decreto di separazione consensuale del Tribunale di -----, come da certificazione in allegato (cfr. all. n. 07).

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento distinto al Mapp. 749 (abitazione con corte di pertinenza) confina sul lato nord con strada (Via Cappuccini), sul lato est con il Mapp. 687 di altra proprietà, sul lato sud con i fondi oggetto di pignoramento di cui ai Mapp.li 1064 e 1065, sul restante lato ovest con il Mapp. 163.

CONSISTENZA

F. 26 Mapp. 749

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	85,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	T
Abitazione piano sotto strada	52,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,80 m	S1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				179,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,25 mq		

F. 26 Mapp. 1064 e 1065

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Mapp. 1064	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	-	-
Terreno Mapp. 1065	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	40,00 mq	

Il compendio in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli, di cui il piano sotto strada edificato in parte contro terra, con area di pertinenza esclusiva adibita a verde di estensione pari a circa 150 mq, estesa lungo il lato sud ed est del fabbricato, ed ulteriori due piccoli appezzamenti di terreno agricolo, posti sul lato sud, di estensione complessiva pari a circa 40 mq. Il piano terra è composto da un ingresso, un ambiente unico cucina-soggiorno con caminetto, un ulteriore disimpegno, due camere ed un bagno. Sono inoltre presenti due piccoli locali ripostiglio. Al piano sotto strada si accede sia da una scala interna, sia dall'esterno attraverso la corte. Tale piano è composto da due locali comunicanti, di cui uno con accesso diretto sulla corte, un ulteriore ripostiglio ed un bagno.

Si precisa che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva, non sono state incluse le aree di pertinenza adibite a verde, che hanno però inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

F. 26 Mapp. 749

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 22/05/2019	-----	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 749, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-S1
Dal 22/05/2019 al 09/01/2020	-----	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 749, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 613,29
Dal 09/01/2020 al 27/12/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 749, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 188 mq Rendita € 613,29 Piano T-S1

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2020 Pratica n. FR0085468 (n. 25403.1/2020).

VARIAZIONE DEL 19/06/2019 Diversa distribuzione degli spazi interni, Pratica n. FR0053689 (n. 11866.1/2019).

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

F. 26 Mapp. 1064

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 31/05/2005	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 406, Qualità Sem.Arb. Cl.2, Sup. are 00 04 50 Reddito dom. 1,16 €, Reddito agr. 0,93 €
Dal 31/05/2005 al 14/06/2005	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1064, Qualità Sem.Arb. Cl.2, Sup. are 00 00 15 Reddito dom. 0,04 € Reddito agr. 0,03 €
Dal 14/06/2005 al 22/05/2019	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1064, Qualità Sem.Arb. Cl.2, Sup. are 00 00 15 Reddito dom. 0,04 € Reddito agr. 0,03 €
Dal 22/05/2019 al 09/01/2020	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1064, Qualità Sem.Arb. Cl.2, Sup. are 00 00 15 Reddito dom. 0,04 € Reddito agr. 0,03 €
Dal 09/01/2020 al 29/12/2024	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1064, Qualità Sem.Arb. Cl.2, Sup. are 00 00 15 Reddito dom. 0,04 € Reddito agr. 0,03 €

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO del 31/05/2005 Pratica n. FR0083011 (n. 83011.1/2005).

F. 26 Mapp. 1065

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 31/05/2005	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 407, Qualità Uliveto. Cl. 1, Sup. are 00 03 00 Reddito dom. 2,01 €, Reddito agr. 1,08 €
Dal 31/05/2005 al 14/06/2005	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1065, Qualità Uliveto Cl.1, Sup. are 00 00 25 Reddito dom. 0,17€ Reddito agr. 0,09€
Dal 14/06/2005 al 22/05/2019	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1065, Qualità Uliveto Cl.1, Sup. are 00 00 25 Reddito dom. 0,17€ Reddito agr. 0,09€
Dal 22/05/2019 al 09/01/2020	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1065, Qualità Uliveto Cl.1, Sup. are 00 00 25 Reddito dom. 0,17€ Reddito agr. 0,09€
Dal 09/01/2020 al 29/12/2024	-----	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1065, Qualità Uliveto Cl.1, Sup. are 00 00 25 Reddito dom. 0,17€ Reddito agr. 0,09€

Si riscontrano le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO del 31/05/2005 Pratica n. FR0083011 (n. 83011.1/2005).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	749		2	A2	4	9,5 vani	188 mq	613,29 €	T-S1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	1064				Seminativo arborato	2	00 00 15 mq	0,04 €	0,03 €		

26	1065			Oliveto	1	00 00 25 mq	0,17 €	0,09 €	
----	------	--	--	---------	---	-------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, sussiste piena corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e quanto riscontrato in sede di sopralluogo presso il compendio pignorato.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato lo stato conservativo dell'immobile appare piuttosto scadente, peraltro si evidenzia in generale uno scarso grado di manutenzione (cfr. all. n. 01).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici con riferimento al bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un fabbricato su due livelli, con il piano sotto strada posto contro terra lungo il lato nord. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni con copertura ad una falda leggermente inclinata, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna ad intonaco. L'altezza interna utile dei locali al piano terra è 3,00 metri, mentre è pari a 2,80 metri al piano sotto strada. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio, con vetro singolo. Le relative persiane in legno. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di grés porcellanato, i restanti pavimenti sono in grés. Gli impianti tecnologici sono per gran parte sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i terminali in alluminio. In soggiorno è presente un caminetto. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi molto modeste. Il piano sotto strada, allo stato attuale, risulta adibito a rimessa. Si riscontrano problematiche infiltrative lungo la scala interna di collegamento con il piano sotto strada e nel locale bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in locazione a terzi, con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data 10/10/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

F. 26, Mapp. 749

F. 26 Mapp. 1064 e Mapp. 1065

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 19/08/1956 al 14/06/2005	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENZI	19/08/1956	22322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/09/1956	5885	5555
		Registrazione			
Dal 14/06/2005 al 22/05/2019	-----	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI Francesco	14/06/2005	37341	14897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/05/2019 al 09/01/2020	-----	Frosinone	22/06/2005	14540	8779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di FROSINONE	22/05/2019	249	
Dal 09/01/2020 al 29/12/2024	-----	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/06/2019	9003	7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 09/01/2020 al 29/12/2024	-----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOLLO Lucia	09/01/2020	38348	9967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2020	325	253
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento all'atto di compravendita Notaio Raponi Rep. 37341 del 14/06/2005, si precisa quanto di seguito:

- a -----, nata a -----, i 3/12 della piena proprietà di quanto venduto erano pervenuti, quanto ad 1/12 con atto di donazione a rogito del Notaio ROSSI di Alatri Rep. 28694 Racc. 20704 (trascritto a Frosinone il 26/06/1981 con il n. 8000 di Reg. Part.) dalla madre -----, quanto ai restanti 2/12 per successione testamentaria dal padre -----; a -----, tale consistenza era pervenuta in forza dell'atto Notaio VALENZI Rep. 22322 del 19/08/1956, citato in tabella.

- a -----, -----, -----, i 3/12 della piena proprietà di quanto venduto erano pervenuti in forza di successione in morte di ----- (Den. n. 28, Vol. 683, trascritta a Frosinone il 20/01/2004 al n. 824 del Reg. Part.). Per tale successione risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Frosinone il 06/05/2023 al n. 6787 del Reg. Part. A -----, quanto sopra era pervenuto in forza dell'atto Notaio VALENZI Rep. 22322 del 19/08/1956, citato in tabella.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta a Frosinone il 10/01/2020

Reg. gen. 327 - Reg. part. 19

A favore di -----

Contro -----

Rogante: MOLLO Lucia

Data: 09/01/2020

N° repertorio: 38349

N° raccolta: 9968

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 19/06/2024

Reg. gen. 11330 - Reg. part. 9205

A favore di -----

Contro -----

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella

corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n°814 del 22/10/2009, il fabbricato in oggetto ricade in zona "B2", che comprende le aree a prevalente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali (cfr. all. n.10). In tali zone, il PRG si attua per intervento diretto applicando i parametri ed indici di cui all'art. 19 delle NTA. Dall'esame congiunto del PTPR si riscontra inoltre che il bene in oggetto non ricade in zona oggetto di vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di pignoramento risulta dagli atti edificato antecedentemente al 1967. La scrivente ha provveduto comunque ad inoltrare regolare richiesta di visione atti - a mezzo pec - all'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano - Settore Urbanistica, al fine di prendere visione di eventuali ulteriori pratiche edilizie relative tale immobile. Risulta in atti a nome del precedente intestatario ----- una SCIA prot. 10844 del 19/06/2019, di fatto archiviata per mancanza di documentazione mai integrata dal richiedente. Il competente ufficio ha rilasciato apposita certificazione, in allegato (cfr. all. n. 09).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali con riferimento al bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La 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 Cappuccini n.35, piano T-S1 con corte di pertinenza esclusiva adibita a verde, con annessi due ulteriori piccoli appezzamenti di terreno pertinenziali**

Il compendio in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli, di cui il piano sotto strada edificato in parte contro terra, con area di pertinenza esclusiva adibita a verde, con annessi due ulteriori piccoli appezzamenti di terreno pertinenziali, di dimensioni pari a circa 40 mq. L'accesso al bene avviene da strada comunale (Via Cappuccini), mediante un cancello pedonale. L'area di pertinenza, pari a circa 150 mq, si estende lungo il lato sud ed est del fabbricato. Al piano terra si accede dal livello strada, e lo stesso è composto da un ingresso, un ambiente unico cucina-soggiorno con caminetto, un ulteriore disimpegno, due camere ed un bagno. Sono inoltre presenti due piccoli locali ripostiglio, ed un balcone, posto sul lato sud. Al piano sotto strada si accede sia da una scala interna, sia dall'esterno attraverso una scala esterna. Tale consistenza è composta da due locali tra loro comunicanti, di cui uno con accesso diretto dalla corte, un ulteriore ripostiglio ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 749, Zc. 2, Categoria A2, al Catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1064, Qualità Seminato arborato - Fg. 26, Part. 1065, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene in c.t.: € 95.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Cappuccini n.35, piano T-S1 con annessi due piccoli appezzamenti di terreno pertinenziali	179,25 mq	535,00 €/mq	€ 95.898,75	100,00%	€ 95.898,75
Valore di stima in c.t.:					€ 95.900,00

La scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta

