

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>16</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2019 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.824,00 .....</b>	<b>17</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 23/12/2019, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano\_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, 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** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1

## DESCRIZIONE

---

Il bene in questione è ubicato in via Ara le Gotte, in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano.

E'costituito da una villetta unifamiliare su due livelli e da un terreno di pertinenza, il contesto in cui il bene oggetto del pignoramento è inserito è di tipo rurale, anche se caratterizzato da una importante presenza di abitazioni e strade asfaltate, ma quasi completamente privo di negozi ed attività commerciali.

Considerando l'ampio terreno di pertinenza non manca lo spazio da utilizzare come parcheggio esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il terreno di pertinenza è il mapp.223 graffato col mapp.204.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che i signori esecutati hanno contratto matrimonio nel comune di Pescosolido in data 24-05-2000, ma che con provvedimento del Tribunale di Cassino, datato 08-07-2013, è stata omologata la sentenza di separazione consensuale fra i coniugi.

## CONFINI

---

L'immobile oggetto del pignoramento confina con strada comunale, strada provinciale, stessa proprietà e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,90 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	57,61 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,96 m	1
Portico	22,25 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	2,70 m	T
Terrazzo	21,90 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	1
Terrazzo	21,90 mq	4,80 mq	0,10	0,48 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,17 mq	5,17 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	1
Terreno di pertineza	760,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Terreno di pertineza	760,00 mq	735,00 mq	0,02	14,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>249,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>249,47 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2000 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223
Dal 26/06/2002 al 03/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223
Dal 03/10/2002 al 10/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223
Dal 10/01/2003 al 11/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223
Dal 11/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223
Dal 09/11/2015 al 17/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 220,01 Piano T-1 Graffato Si- mapp. 223

I titolari catastali corrispondono ai titolari 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
	46	204	1	2	A4	5	6 vani	149 mq	220,01 €	T-1	Si con f.46 map. 223

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso il bene oggetto di pignoramento, si è rilevata la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto la prima è mancante di un ampliamento realizzato e regolarmente autorizzato urbanisticamente, che riguarda la creazione di un nuovo corpo di fabbrica sia al piano terra che al piano primo.

In virtù di tale difformità tra lo stato dei luoghi e le piante catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto, si rende opportuno l'aggiornamento delle stesse presentando la necessaria variazione catastale DOCFA.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati reperiti presso l'ufficio anagrafe del comune di Monte San Giovanni Campano e di Castelliri i certificati di residenza rispettivamente della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre presso l'ufficio stato civile del comune di Pescosolido è stato reperito l'estratto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

### **PATTI**

Il bene pignorato risulta in stato di semiabbandono e non vi sono contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene oggetto di pignoramento risultava al momento del sopralluogo occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in stato di semiabbandono, in una situazione generale, esterna ed interna, di trascuratezza.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione dell'immobile.

### **PARTI COMUNI**



Il bene oggetto del pignoramento non risulta inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dallo studio della documentazione e dalle ricerche fatte non sono emerse servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nella parte iniziale di via Ara Le Gotte, in località Colli, nella parte periferica del comune di M.S.G. Campano.

Esso è inserito in un contesto prevalentemente agricolo ma con una discreta presenza di abitazioni, si sviluppa su due livelli, Piano Terra e Piano Primo, con una scala esterna ed una interna di più recente realizzazione che collega i due livelli.

Il fabbricato al momento del sopralluogo si presentava in condizioni di scarsa manutenzione, esso è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento, l'altezza interna al piano terra è di circa m.2,70 ed è costituito da un salotto, un tinello, una cucina, un bagno, un locale servizi che ospita la caldaia, una scala interna che porta al piano primo e due portici, uno in muratura a cui si accede dal salotto ed uno in legno a cui si ha accesso dalla cucina.

Al piano primo invece sono ubicate tre camere, un bagno, un disimpegno, un balcone che serve le due camere principali ed un ampio terrazzo a cui si accede da una delle due camere maggiori.

L'immobile è costituito da una parte più vecchia ed una di più recente realizzazione che consiste nella scala interna, nel portico al piano terra e nella camera ricavata al disopra del portico stesso.

La copertura è a falda con rivestimento in tegole sulla copertura della parte più vecchia, mentre la parte di più recente costruzione in copertura è priva di manto di rivestimento.

Tale situazione ha comportato l'infiltrazione di acqua che appare evidente in diversi punti della muratura.

Al piano terra i pavimenti sono in cotto posato con fuga a 45°, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore arancio e giallo.

Al piano primo la pavimentazione è dello stesso tipo, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, ma presentano in diversi punti tracce di umidità ed infiltrazioni.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno ed alluminio con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da persiane in alluminio di colore verde.

Al momento del sopralluogo la signora D'Alonzo dichiarava che erano in corso interventi di ristrutturazione del fabbricato e pertanto gli impianti elettrico, idrico e termico non risultavano funzionanti perchè temporaneamente disattivati.

Il fabbricato è dotato di un terreno di pertinenza esclusiva e graffato col 204, individuato in catasto al f.46 mapp.223 che si estende per una superficie di circa 760 mq.

L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello carrabile ed uno pedonale che affacciano su via Ara Le Gotte,

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale però dichiarava che temporaneamente non viveva nello stesso, in quanto erano in corso lavori di manutenzione.

Relativamente all'immobile in questione, sulla base di indagini di mercato e della valutazione del canone di locazione stabilito dall'Agenzia delle Entrate ad oggi disponibile nel comune di Monte San Giovanni Campano per le civili abitazioni, nella zona in cui l'immobile oggetto del pignoramento ricade, i valori di locazione possono variare da un minimo di € 1,80 ad un massimo di € 3,00, per gli immobili che si trovano in uno stato di conservazione "NORMALE". Tenendo conto dello stato generale del bene al momento del sopralluogo, si può stabilire un valore di locazione pari ad € 1,80 al mq, che sviluppato per la superficie netta dello stesso, pari a circa 110,00 mq, da un valore di locazione pari ad € 198,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1967 al 26/06/2002	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Celestino Corradini di Arce	12/11/1967	13555	7387
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	26/11/1967	10655	9654
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Arce -FR-	04/10/1967	461	106		
Dal 26/06/2002 al 10/01/2003	**** Omissis ****	<b>Decreto Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	26/06/2002	1878	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	24/07/2002	13691	10152
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2003 al 17/06/2020	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>





		Notaio Francesco Raponi di Frosinone	13/01/2003	30869	12334
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	13/01/2003	639	517
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	23/01/2003	211	1V

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003  
Reg. gen. 640 - Reg. part. 105  
Importo: € 206.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 08/11/2019  
Reg. gen. 17612 - Reg. part. 13571  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Relativamente al bene pignorato risulta una rettifica di sentenza di fallimento Reg.Gen.n.21285, Reg. Part.n.16739 del 21-12-1999, a favore di massa di creditori e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, precedente proprietario, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Roma datato 08-03-1995 rep.n.56453, formalità di riferimento trascrizione del 03-02-1996 Reg.Part.n.1267, cancellata in data 13-02-2003.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano è emerso l'immobile pignorato risulta ricadere in zona "B" nella sottozona B2 del vigente P.R.G., ovvero zone che comprendono aree prevalentemente a destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali.

Relativamente alla tavola B del vigente P.T.P.R. della Regione Lazio, il bene pignorato ricade in Zona Grigia "Tessuto Urbano" e non è gravato da alcun vincolo paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano è emerso che l'immobile pignorato è urbanisticamente regolare, in quanto è stato iniziato in data precedente al 1967, nella sua parte originaria e successivamente, in data 09-03-2004 è stato rilasciato il permesso a costruire n.77 relativo ad un ampliamento che ha riguardato sia il piano Terra che il Piano Primo del fabbricato in questione, che prevedeva la realizzazione di una scala esterna con portico in muratura e l'ammodernamento del fabbricato intero.

In data 31-01-2003 prot. n.1739 i signori esecutati presentavano presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano una richiesta di esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria relativa al fabbricato pignorato che venivano autorizzati con provvedimento del 11-02-2003.

In data 21-01-2009 prot. n.1113 i signori esecutati presentavano presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano una richiesta di permesso a costruire per il completamento di una recinzione relativa anche al terreno su cui è ubicato il fabbricato pignorato ed il terreno ad esso graffiato oggetti della esecuzione immobiliare.

In data 20-02-2009 prot. n.3467, il comune di Monte San Giovanni Campano rispondeva alla suddetta richiesta con una comunicazione di richiesta di integrazione di una serie di documenti e di osservazioni al fine di completare la pratica e poter rilasciare il titolo abilitativo urbanistico richiesto, ma da quanto risulta, i signori esecutati non hanno mai risposto a tale richiesta di integrazione e per tanto non è mai stata rilasciato il relativo permesso a costruire.

### ***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.



In occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato si riscontravano una serie di difformità rispetto al progetto approvato e per il quale è stato rilasciato il Permesso Edilizio n.77 rilasciato dal comune di M.S.G.Campano in data 09-03-2004.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- P.T.

Realizzazione di un portico in legno di circa 10,00 mq;

- P.1.

Ampliamento del bagno con realizzazione di una copertura di parte del terrazzo con relativa creazione di un nuovo volume non autorizzato pari a circa 11,00 mc;

Copertura del terrazzo adiacente al vano scala con conseguente realizzazione di un nuovo volume non autorizzato pari a circa 31,00 mc.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di M.S.G.Campano è emerso che relativamente al portico in legno esso non può essere sanato in quanto la superficie di portico realizzabile, pari al 25% della superficie lorda di piano, è stata già quasi totalmente utilizzata per la realizzazione del portico, della scala interna e della veranda nel progetto per cui è stato rilasciato il permesso a costruire n. 77 del 09-03-2004, così come si evince dagli elaborati grafici ed esso relativo.

Per quanto riguarda invece la realizzazione dei volumi al piano primo essi risultano realizzati già nel mese di gennaio 2009, come si può riscontrare dalle immagini prese da Google Earth allegate alla perizia.

Poichè il vigente P.R.G. del comune di M.S.G.Campano, che avrebbe consentito a seguito eventuale volumetria disponibile, di sanare in quella zona di P.R.G. gli abusi commessi, è stato approvato in data 22-10-2009 e pubblicato in data 14-11-2009, quindi successivamente agli abusi riscontrati, essi non possono essere sanati perchè non rispondenti al requisito della doppia conformità così come previsto dall'art.36 del D.P.R.380/2001.

Pertanto si determina il costo relativo alla demolizione degli abusi riscontrati.

I costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi vengono determinati sulla base del prezzario della Regione Lazio 2020 e pertanto:

- A 3.01.2 Demolizione di muratura

- A 3.01.2.a muratura in mattoni pieni mc € 101,44

- A 3.01.6 Demolizione di solai

- A 3.01-6.a in laterocemento mq/mm € 0,13

- A 3.03 Trasporti

- A 3.03.1 Tiro in alto o calo in basso dei materiali mc € 43,90

- A 3.03.5 Carico e trasporto a discarica autorizzata ton € 23,45

- A 3.03.7.b Compenso discariche autorizzate rifiuti inerti recuperabili ton € 9,00

- A 3.02.4 Smontaggio armatura in legno (Portico) mc € 79,89

In sede di sopralluogo si è anche rilevata una difformità di prospetto, riguardante l'ubicazione della porta e della finestra del locale "Dispensa" al piano terra, della finestra del bagno e del salotto allo stesso piano e della scala esterna rispetto al progetto approvato.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di M.S.G. Campano tali difformità possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria e pagando € 1.000,00 di sanzione più le spese tecniche necessarie alla presentazione della pratica stimabili circa in € 2.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali gravanti sul bene pignorato.

## 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** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1  
Il bene in questione è ubicato in via Ara le Gotte, in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano. E'costituito da una villetta unifamiliare su due livelli e da un terreno di pertinenza, il contesto in cui il bene oggetto del pignoramento è inserito è di tipo rurale, anche se caratterizzato da una importante presenza di abitazioni e strade asfaltate, ma quasi completamente privo di negozi ed attività commerciali. Considerando l'ampio terreno di pertinenza non manca lo spazio da utilizzare come parcheggio esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si con f.46 map. 223  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.314,50  
Il valore commerciale del bene pignorato 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, su i 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Ai fini della vendita del bene il sottoscritto C.T.U. suggerisce la formazione di un lotto unico formato da:

BENE 1 : PROPRIETA' per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su immobile uso residenziale sito nel comune di M.S.G.Campano in via Ara Le Gotte n.1, F.46 mapp.204 sub 1, cat. A/4, classe 5, rendita catastale € 220,01, graffato con f.46 mapp.223.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di



conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 350,00 €/mq.

Relativamente alle difformità riscontrate, per quanto riguarda la realizzazione del portico in legno al piano terra esso non è sanabile, così come i volumi realizzati al piano primo con la chiusura del terrazzo adiacente al vano scala e parte di quello adiacente al bagno, essi non risultano sanabili e pertanto si quantifica il costo della demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi.

La quantificazione è determinata sulla base del Prezziario della Regione Lazio 2020 riferendosi alle seguenti voci:

- A 3.01.2 Demolizione di muratura
- A 3.01.2.a muratura in mattoni pieni mc € 101,44
  
- A 3.01.6 Demolizione di solai
- A 3.01.6.a in laterocemento mq/mm € 0,13
- A 3.02.4 Smontaggio struttura in legno (portico) mc € 74,89
  
- A 3.03 Trasporti
- A 3.03.1 Tiro in alto o calo in basso dei materiali mc € 43,90
- A 3.03.5 Carico e trasporto a discarica autorizzata ton € 23,45
- A 3.03.7.b Compenso discariche autorizzate rifiuti inerti recuperabili ton € 9,00

Si procede alla quantificazione dei costi di demolizione:

Demolizione di muratura:  $mc\ 6,50 + 9,10 = mc\ 15,60 \times €\ 101,44 = €\ 1.582,46$

Demolizione solai:  $mq/mm\ 19,00 \times 200 = 3.800 \times €\ 0,13 = €\ 494,00$

Smontaggio portico in legno  $mc\ 3,00 \times €\ 74,89 = €\ 224,67$

Calo in basso dei materiali:  $mc\ 15,60 + mc\ 3,80 = mc\ 19,40 \times €\ 43,90 = €\ 851,66$

Carico e trasporto a discarica:  $1.200\ Kg/mc \times 15,60 = 18.720\ Kg/mc = 18,72\ ton \times €\ 23,45 = €\ 483,98$

$300\ Kg/mq \times 19,00 = 5.700\ Kg/mq = 5,72\ ton \times €\ 23,45 = €\ 134,13$

Compenso discarica autorizzata:  $ton\ 24,44 \times €\ 9,00 = €\ 219,60$

Per tutto quanto sopra esposto il costo totale per la demolizione dei due volumi non sanabili è pari ad € 3.990,50

In merito invece alla difformità di prospetto e consistente nella diversa ubicazione della porta e della finestra del locale Dispensa al piano terra, della finestra del bagno e del salotto allo stesso piano e della scala esterna rispetto al progetto approvato, sanabile tramite presentazione di una SCIA in sanatoria, i costi ad essa relativa ammontano ad € 1.000,00 di sanzione e circa € 2.500,00 di spese tecniche per la presentazione della stessa.

Pertanto alla luce di quanto sopra detto il bene in oggetto può essere stimato in € 87.314,50 - 7.490,50 = € 79.824,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Villetta Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1	249,47 mq	350,00 €/mq	€ 87.314,50	100,00%	€ 87.314,50
Valore di stima:					€ 87.314,50

Valore di stima: € 87.314,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per demolizione opere abusive non sanabili e SCIA in sanatoria per difformità prospetto	7490,50	€

**Valore finale di stima: € 79.824,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Considerando gli abusi riscontrati in sede di sopralluogo, il fatto che dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di M.S.G. Campano essi non risultano sanabili, i costi per il ripristino dello stato dei luoghi calcolati sulla base del prezzario della Regione Lazio 2020 ed i costi reattivi alla SCIA in sanatoria per le difformità di prospetto, il bene in oggetto può essere stimato in € 87.314,50 - € 7.490,50 = € 79.824,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano riserve e particolarità da segnalare.

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.



Alatri, li 28/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossi Cristiano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep.13555
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep.30869
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota trascrizione Atto Trasf. Trib.Roma
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Permesso a costruire n.77 e piante di progetto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Mappa catstale
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Google maps - Immagine copertura bagno P.1
- ✓ N° 8 Google maps - Immagine copertura camera P.1
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Visura storica catastale f.46 mapp.204 sub 1
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Piante catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato residenza Prospero Maria Grazia
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato residenza Alonzo Guy Sthepan
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Pianta stato dei luoghi
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visure conservatoria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1  
Il bene in questione è ubicato in via Ara le Gotte, in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano. E' costituito da una villetta unifamiliare su due livelli e da un terreno di pertinenza, il contesto in cui il bene oggetto del pignoramento è inserito è di tipo rurale, anche se caratterizzato da una importante presenza di abitazioni e strade asfaltate, ma quasi completamente privo di negozi ed attività commerciali. Considerando l'ampio terreno di pertinenza non manca lo spazio da utilizzare come parcheggio esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si con f.46 map. 223  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano è emerso l'immobile pignorato risulta ricadere in zona "B" nella sottozona B2 del vigente P.R.G., ovvero zone che comprendono aree prevalentemente a destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali. Relativamente alla tavola B del vigente P.T.P.R. della Regione Lazio, il bene pignorato ricade in Zona Grigia "Tessuto Urbano" e non è gravato da alcun vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 79.824,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.824,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ara le Gotte, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 204, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si con f.46 map. 223	<b>Superficie</b>	249,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto di pignoramento risultava al momento del sopralluogo occupato dalla signora **** Omissis **** ed in stato di semiabbandono, in una situazione generale, esterna ed interna, di trascuratezza. La signora **** Omissis **** dichiarava che al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in questione è ubicato in via Ara le Gotte, in una zona periferica del comune di Monte San Giovanni Campano. E'costituito da una villetta unifamiliare su due livelli e da un terreno di pertinenza, il contesto in cui il bene oggetto del pignoramento è inserito è di tipo rurale, anche se caratterizzato da una importante presenza di abitazioni e strade asfaltate, ma quasi completamente privo di negozi ed attività commerciali. Considerando l'ampio terreno di pertinenza non manca lo spazio da utilizzare come parcheggio esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dalla signora **** Omissis ****, la quale però dichiarava che temporaneamente non viveva nello stesso, in quanto erano in corso lavori di manutenzione.		

