

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scostini Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.

promossa da

***Intesa San Paolo s.p.a.***

*Codice fiscale: 00799960158*

contro



## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi - 03100 - Frosinone (FR), email dscostini@libero.it, PEC domenica.scostini@ingpec.eu, Tel. 0775 294 602, Fax 0775 294 602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data 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 Torrice (FR) - Via Umberto I n. 24
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torrice (FR) - Torrice



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Umberto I n. 24
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Torrice (FR) - Torrice

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

Appartamento per civile abitazione al piano terra e seminterrato, composto di salone, due letto due bagni, cucina rustica e terrazzo.

L'unità si affaccia direttamente su strada carrabile Via Umberto I ove è posto l'ingresso.

Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto di piano seminterrato, terra e primo, quest'ultimo non oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE**

---

Uliveto di 100 mq in agro di Torrice.

Si segnala che è necessario rettificare il pignoramento in quanto effettuato su terreno in Torrice foglio 19 mappale 542 in luogo di fg 9 mappale 542.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---



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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE**

---

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Titolarità riferita al fg 9 mappale 542 in Torrice.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

Strada comunale, part. 2293, 455, salvo altri.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	105,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	0,00 m	t-s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1999 al 06/04/2006	**** ** **	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. mu, Part. 454, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 49 mq Rendita € 285,96 Piano t-s1
Dal 06/04/2006 al 26/03/2007	**** ** **	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. mu, Part. 454, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 187,47 Piano t-s1
Dal 26/03/2007 al 28/12/2010	**** ** **	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. mu, Part. 454, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 195,22 Piano t-s1
Dal 28/12/2010 al 12/12/2016	* [REDACTED] *	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. mu, Part. 454, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 195,22 Piano t-s1
Dal 12/12/2016 al 17/02/2022	****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. u, Fg. 19, Part. 454, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 195,22 Piano t-s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI



## BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	19	454	4		A3	1	4.5	113 mq	195,22 €	t-s1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare si presenta in modo diverso rispetto alla planimetria catastale, in particolare: assenza del ripostiglio laterale all'ingresso, assenza di un servizio igienico al piano terra, diversa distribuzione del salone e esistenza di una scala interna di collegamento tra il salone al piano terra e il piano seminterrato, bagno al piano seminterrato.

Per tutte queste difformità è necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE

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
9	542				Oliveto	1	100 mq mq	0,62 €	0,34 €	

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: in alluminio con persiane

Scale: in muratura rivestita con marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia, termico con termosifoni e caldaia

Terreno esclusivo: corte esterna sistemata a terrazzo

Posto auto: no

L'immobile presenta infiltrazioni provenienti dal piano superiore, in particolare sul soffitto della cucina al piano seminterrato e zone con umidità anche al piano terra (lato verso strada Via Umberto I).



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24

L'immobile risulta libero

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRICE (FR) - TORRICE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24

Periodo	Proprietà	Certificato di Successione				
Dal 23/09/2004 al 29/02/2008	(**), nato a () il (), proprietario per (1/2 di piena proprietà) (**), nato a () il (), proprietario per (1/2 di piena proprietà) Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2000	93	634	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/09/2004	27880	17538	
		Registrazione				
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 12/01/2011	(****), nato a (	Atto di Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/01/2011 al 19/12/2016	pano) il (), proprietario per (1/2 di proprietà) (**), nato a () il (), proprietario per (1/2 di proprietà) Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Vanghetti	28/02/2008	11123	2023	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/02/2008	4752	3245	
		Registrazione				
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita				
Dal 12/01/2011 al 19/12/2016	(****), proprietario per (1/1 di proprietà). Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino	28/12/2010	41361	22483	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone	12/01/2011	562	457
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 19/12/2016 al 31/01/2022</b>		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pastorino	12/12/2016	45975	25453
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone	19/12/2016	20089	14724
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Manca accettazione tacita di eredità di morte di succeduta per legge a \*\*\*\* e \*\*\*, anche se il bene è stato trasferito per effetto di successive stipule.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*





- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 29/02/2008  
Reg. gen. 4753 - Reg. part. 790  
Quota: 1/2  
Importo: € 114.000,00  
A favore di Intesa San Paolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 29/02/2008  
Reg. gen. 4753 - Reg. part. 790  
Quota: 1/2  
Importo: € 114.000,00  
A favore di Intesa San Paolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 13/06/2008  
Reg. gen. 13313 - Reg. part. 2327  
Quota: 1/2  
Importo: € 42.000,00  
A favore di Intesa San Paolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 13/06/2008  
Reg. gen. 13313 - Reg. part. 2327  
Quota: 1/2  
Importo: € 42.000,00  
A favore di Intesa San Paolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 10/09/2021  
Reg. gen. 14906 - Reg. part. 12191  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa San Paolo s.p.a.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

L'immobile si trova in zona A centro storico.

I vincoli cui è sottoposto il bene sono quelli del Centro Storico, richiamati nella tavola B del PTPR vigente, di cui



all'art. 134 comma 1 lett. c del D. L.vo 42/04 - Fascia di Rispetto per insediamenti urbani storici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICE (FR) - VIA UMBERTO I N. 24**

---

Da ispezione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Torrice l'immobile in pignoramento è stato legittimato:

- quanto al cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitazione nel 2006;
- quanto alle opere di ristrutturazione con apertura di una scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, nonché al cambio d'uso del piano seminterrato, ecc. senza titolo edilizio.

Per le stesse con mia pec ho richiesto al comune di Torrice il rilascio di idonea certificazione con identificazione dei necessari costi per la sanatoria DPR 380/01, in via approssimativa stimati in € 10.000, comprendenti delle pratiche di regolarizzazione.

#### ***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.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Umberto I n. 24  
Appartamento per civile abitazione al piano terra e seminterrato, composto di salone, due letto due bagni, cucina rustica e terrazzo. L'unità si affaccia direttamente su strada carrabile Via Umberto I ove è posto l'ingresso. Fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto di piano seminterrato, terra e primo, quest'ultimo non oggetto di pignoramento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 454, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.450,00  
I valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre 1° oscillano tra € 510-€ 750 x mqL. Per l'immobile è stato stimato un valore di € 650 x mqL.  
Con il deposito della perizia in versione non definitiva, entro il termine assegnato al debitore lo stesso ha prodotto pec finalizzata al riconoscimento art. 2864 cc delle migliorie apportate alla unità pignorata, dettagliate nella pec in allegato.  
La scrivente ritiene che il riconoscimento di quanto oggetto della pec non compete al CTU ed attende nel merito eventuali disposizioni dal GE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Torrice (FR) - Via Umberto I n. 24	113,00 mq	650,00 €/mq	€ 73.450,00	100,00%	€ 73.450,00
				Valore di stima:	€ 73.450,00

Valore di stima: € 73.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria irregolarità edilizie	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 63.450,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Frosinone, li 01/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scostini Domenica

