
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 105/2023 del 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.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, 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., 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 Colle Scalone n. 10 , piano S1-T

La scrivente CTU in data 17/01/2024 comunicava a mezzo Raccomandata A/R ai debitori eseguiti la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 30/01/2024.

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Alfredo SICA in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del debitore eseguitato Sig. -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali.

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto costituisce fabbricato per civile abitazione su due livelli con circostante area di pertinenza esclusiva adibita prevalentemente a giardino ed in parte pavimentata, avente accesso dalla strada (Via Colle Scalone). Al fabbricato si accede tramite la corte di pertinenza sia dal piano sotto strada (mediante accesso carrabile), sia dal pian terreno (accesso pedonale). L'immobile è così disposto: al piano sotto strada si trova un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale cantina accessibile solo dall'esterno, mentre al piano terra (accessibile sia dall'esterno sia dal piano sotto strada mediante una scala a chiocciola interna) si trovano due camere da letto, un disimpegno ed un altro bagno. E' presente inoltre un piccolo terrazzo antistante le camere, ed una terrazza pavimentata antistante l'ingresso, posta sul lato nord e collegata tramite una scala esterna al piano sotto strada. Quanto sopra descritto è 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 Colle Scalone n. 10 , piano S1-T

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:

- -----
- -----

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), in cui i debitori esecutati sono residenti, risulta che gli stessi hanno contratto matrimonio in ----- nell'anno 1991, come da allegato certificato anagrafico di matrimonio (cfr. all. n. 07). Da tale documento non si evince tuttavia il regime patrimoniale. Si riscontra la sola dichiarazione dei debitori che nell'atto di provenienza Rep. 308653 del 14/12/2006 dichiarano di essere coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. all. n. 10).

CONFINI

Il bene in oggetto confina su tutti i lati con il terreno circostante il fabbricato stesso, adibito a verde privato, distinto in C.T. al Mapp. 302.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PIANO S1	48,40 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	S1
Abitazione PIANO TERRA	46,70 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,05 m	T
Cantina	13,00 mq	15,40 mq	0,20	3,08 mq	2,70 m	S1
Terrazza	30,40 mq	30,40 mq	0,25	7,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,68 mq		



Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

L'immobile, disposto su due livelli è così suddiviso: al piano sotto strada si trova un soggiorno, una cucina, un bagno ed una cantina (accessibile solo dall'esterno), mentre al piano primo (accessibile sia dall'esterno sul lato fronte strada, sia mediante scala a chiocciola interna) si trovano due camere da letto, un disimpegno ed un altro bagno. E' presente inoltre un piccolo terrazzo, oltre ad una terrazza pavimentata antistante l'ingresso, collegata tramite una scala esterna al piano sotto strada. Quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Occorre precisare che nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa l'area di pertinenza esclusiva adibita prevalentemente a verde, che ha però ha inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1988 al 28/03/1990	-----	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 302, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita L. 700 Piano S1-T
Dal 28/03/1990 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 302, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita L. 700 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 14/12/2006	-----	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 302, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita L. 415.000 Piano S1-T
Dal 14/12/2006 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 302, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 214,33 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 29/01/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 302, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 90,00 mq Rendita € 214,33 Piano S1-T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 30/06/1988 (in atti dal 22/05/1998) VARIAZIONE DI CATEGORIA CLASSE E CONSISTENZA (n. 3142.1/1988;

VARIAZIONE DEL 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

VARIAZIONE DEL 11/02/2014 Pratica n. FR0032049 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13634.1/2014);

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



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	302		2	A4	6	5 vani	90 mq	214,33 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra, rispetto alla planimetria catastale depositata in atti, una situazione difforme in termini di distribuzione planimetrica interna, nonché per quanto concerne alcune aperture (finestre) al piano sotto strada. Più precisamente, dall'accesso effettuato è emerso che il piano sotto strada (catastalmente censito come cantina e locali di sgombero) è stato adibito a residenza, e collegato dall'interno al piano superiore mediante una scala a chiocciola. Vi si trovano dunque un soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno (dotato di una piccola finestra). La restante porzione del piano è adibita effettivamente a cantina. Dalla scala a chiocciola si può accedere al piano superiore, in cui sono presenti due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Anche questo piano è accessibile autonomamente dalla corte esterna, mediante un portone di ingresso.

Si riscontra inoltre, sempre al piano sotto strada, in corrispondenza dell'ingresso, la presenza di una tettoia con struttura in legno di superficie pari a circa 3,00 mq. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta (cfr. all. n. 01).

La scrivente CTU ha provveduto a prendere nota delle difformità riscontrate, effettuando rilievi metrici, e producendo documentazione fotografica degli interni e degli esterni.

PRECISAZIONI

In occasione del sopralluogo la scrivente ha riscontrato che di fatto il terreno prospiciente il fabbricato, un fondo coltivato ad uliveto e distinto in C.T. al Mapp. 890, è in uso ai debitori esegutati, che vi accedono liberamente dalla loro corte pertinenziale (Mapp. 302). Tale fondo, di fatto indiviso rispetto al cespite oggetto di esecuzione, non è oggetto di pignoramento e, da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non è intestato ai debitori esegutati. La scrivente si riserva di effettuare ulteriori verifiche rispetto ai titoli di provenienza di tale fondo al dante causa dei debitori esegutati.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non è inserito in un contesto condominiale, per cui non si riscontrano parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù od usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, edificato nei primi anni settanta, consiste in struttura in muratura di tufo su due livelli di cui uno sotto strada, con solai latero cementizi con copertura a padiglione. Il fabbricato è esposto su tutti e quattro i lati (ad eccezione del locale cantina, posto contro terra), vi si accede sia dal lato nord che dal lato ovest, mediante corte di pertinenza esclusiva adibita in gran parte a giardino. L'altezza interna utile media è pari a 2,70 ml al piano sotto strada, e pari a 3,05 ml al piano terra, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, anche le porte sono in legno, i pavimenti sono in gres, mentre nei bagni (solo rivestimento) sono in gres porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da stufe a pellets. Le condizioni generali in cui versa il bene pignorato sono da ritenersi discrete. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e sottotraccia, tuttavia non è stata riscontrata alcuna certificazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1990 al 14/12/2006	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LELLA Angelina	28/03/1990	8349	3235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	21/04/1990	5716	4730
		Registrazione			
Dal 14/12/2006 al 16/04/2024	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	14/12/2006	308653	48234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	15/12/2006	29965	7522
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
 Iscritto a FROSINONE il 15/12/2006
 Reg. gen. 29965 - Reg. part. 7522
 A favore di -----
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura
 Data: 14/12/2006
 N° repertorio: 308654
 N° raccolta: 48235

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 05/07/2012
 Reg. gen. 12452 - Reg. part. 10037
 A favore di -----
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a FROSINONE il 19/09/2023
 Reg. gen. 17812 - Reg. part. 13473
 A favore di -----
 Contro -----
 Formalità a carico della procedura



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2023
Reg. gen. 22279 - Reg. part. 17044
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

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

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato in difformità rispetto alla Licenza Edilizia di cui al verbale n. 68 del 03/05/1972, e per tali opere si riscontra la Concessione in Sanatoria (ai sensi della L. 47/1985) n. 622 rilasciata in data 15/04/1997 dal Comune di Monte San Giovanni Campano (cfr. all. n. 09).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha tuttavia riscontrato alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto di sanatoria approvato, in quanto i locali di sgombero e cantina al piano sotto strada sono stati parzialmente adibiti a residenza, ed è stata realizzata una scala a chiocciola interna a collegamento con il piano terreno. Tale modifica della destinazione d'uso del piano sotto strada, con conseguente aumento della volumetria ai fini residenziali, è comunque sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, mediante il pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria ed al contributo di costruzione da stimarsi in fase di istruttoria della pratica ad opera del competente ufficio tecnico comunale.

La scrivente CTU ritiene di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità del bene pignorato presumibilmente in **€ 4.500,00**.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune di Monte San Giovanni Campano, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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 Colle Scalone n. 10 , piano S1-T**

Il bene in oggetto costituisce fabbricato per civile abitazione su due livelli con circostante area di pertinenza esclusiva adibita prevalentemente a giardino ed in parte pavimentata, avente accesso dalla strada (Via Colle Scalone). Al fabbricato si accede tramite la corte di pertinenza sia dal piano sotto strada (mediante accesso carrabile), sia dal pian terreno (accesso pedonale). L'immobile è così disposto: al piano sotto strada si trova un soggiorno, una cucina, un bagno ed una cantina, mentre al piano primo (accessibile sia dall'esterno sia mediante scala a chiocciola interna) si trovano due camere da letto, un disimpegno ed un altro bagno. E' presente inoltre un piccolo terrazzo, oltre ad una terrazza pavimentata antistante l'ingresso, collegata tramite una scala esterna al piano sotto strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 302, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene (in c.t.): € 89.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Scalone n. 10 , piano S1-T	137,68 mq	650,00 €/mq	€ 89.492,00	100,00%	€ 89.492,00
Valore di stima in c.t.:					€ 89.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€

Valore finale di stima: € 85.000,00



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

Frosinone, li 17/04/2024

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



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato anagrafico di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Colle Scalone n. 10 , piano S1-T**

Il bene in oggetto costituisce fabbricato per civile abitazione su due livelli con circostante area di pertinenza esclusiva adibita prevalentemente a giardino ed in parte pavimentata, avente accesso dalla strada (Via Colle Scalone). Al fabbricato si accede tramite la corte di pertinenza sia dal piano sotto strada (mediante accesso carrabile), sia dal pian terreno (accesso pedonale). L'immobile è così disposto: al piano sotto strada si trova un soggiorno, una cucina, un bagno ed una cantina, mentre al piano primo (accessibile sia dall'esterno sia mediante scala a chiocciola interna) si trovano due camere da letto, un disimpegno ed un altro bagno. E' presente inoltre un piccolo terrazzo, oltre ad una terrazza pavimentata antistante l'ingresso, collegata tramite una scala esterna al piano sotto strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 302, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene (in c.t.): € 85.000,00

Destinazione 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. 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.

