
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gazzellone Costantino Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E.

promossa da

*****...omissis...*****

Contro

*****...omissis...*****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2021 del R.G.E. ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 21/05/2021, il sottoscritto Ing. Gazzellone Costantino Mario, con studio in Via Garibaldi, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email: costantino.gazzellone@gmail.com, PEC: costantino.gazzellone@pec.it, Tel. 3356154634, Fax 0775853062, 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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Santa Maria Vado Amaseno n°73

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato uso abitazione a piano primo con ampio terrazzo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Santa Maria Vado Amaseno n°73

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 09/04/2021 il creditore procedente, ai sensi della legge n°302/1998, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. In essa si riscontrano le formalità pregiudizievoli presenti alla data del 19/03/2021 relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Si dà altresì conto dell'ultimo atto di acquisto antecedente il ventennio suddetto, regolarmente trascritto e che lo scrivente ha provveduto ad allegare alla presente relazione. Si ritiene pertanto che la documentazione in oggetto possa ritenersi completa.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia dell'atto di provenienza all'esecutato, ad effettuare le visure storiche aggiornate, terreni e fabbricati, dell'immobile staggito, acquisire l'estratto della mappa catastale, le planimetrie catastali del fabbricato e le visure ipotecarie aggiornate.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *****...omissis...*****

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

- *****...omissis...***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con stesso esecutato, distacco su corte a più lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,90 m	1
Portico (terrazzo coperto)	50 mq	50 mq	0,35	17,50 mq	2,65 m	1
Terrazzo	115,00 mq	115,00 mq	0,15	17,25 mq	n. d.	1
Totale superficie convenzionale:				264,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1972 al 08/06/1993	***...omissis...***	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 185 Qualità Oliveto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 1740 mq Reddito dominicale € 8,54 Reddito agrario € 4,04
Dal 08/06/1993 al 12/06/1993	***...omissis...***	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 185 Qualità Oliveto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 1534 mq Reddito dominicale € 7,53 Reddito agrario € 3,57
Dal 12/06/1993 al 18/03/2021	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 185 Superficie (ha are ca) 1534
Dal 22/07/1993 al 04/09/2003	***...omissis...***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 8 Rendita € 578,43, Piano 1
Dal 04/09/2003 al 09/11/2015	***...omissis...***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 578,34, Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/10/2021	***...omissis...***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 8 Rendita € 578,34, Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	185	3	2	A2	6	8		578,34 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato si presenta in ottimo stato di conservazione e con finiture di buon livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato con corte a duplice elevazione in cui il piano terra è destinato a laboratorio/vendita, il piano primo ad abitazione.

Alla corte si accede dalla confinante strada attraverso un cancello metallico scorrevole. Detta corte è pavimentata in cemento ed è recintata, in prevalenza, con un muro sovrastato da ringhiera metallica.

Il fabbricato è realizzato con una struttura intelaiata di calcestruzzo armato, poggiante su un reticolo di fondazione costituito da travi rovesce anch'esse in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne e tramezzature interne in muratura di laterizi forati.

La copertura è a padiglione, probabilmente con struttura in legno e sovrastante manto di tegole.

L'appartamento appare in buono stato di manutenzione ed è ben rifinito:

- portoni di ingresso al vano scala ed all'appartamento in legno;
- scala esclusiva con gradini di marmo;
- pavimenti e rivestimenti di ceramica;
- porte interne di legno/vetro laccato;
- finestre in legno con doppi vetri;
- persiane in alluminio verniciato.

Per quanto riguarda gli impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gpl;
- n°4 condizionatori.
- impianti telefonico e radiotelevisivo.

Detti impianti sembrerebbero essere stati realizzati secondo norme di buona tecnica ma sono comunque privi di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1972 al 04/09/2003	***...omissis...***	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martone Vincenzo	25/06/1972	1493	1052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		C.RR.II. Frosinone	19/07/1972	7289	6508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Veroli	01/07/1972	993	
Dal 04/09/2003 al 23/10/2021	***...omissis...***	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	04/09/1993	256403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	15/09/2003	18167	13327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Sora	10/09/2003	1752	

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;
- Si precisa che il genitore e dante causa dell'esecutato, con l'atto rep. 1493 del 26/06/1972, ha acquisito la proprietà del terreno fg. 34 mappale n°185 sul quale ha successivamente edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Frosinone il 05/03/2015
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 382
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di ***...omissis...***
Contro ***...omissis...***
Capitale: € 70.000,00
Interessi: € 70.000,00
Rogante: ***...omissis...***
Data: 04/03/2015
N° repertorio: 61614
N° raccolta: 24715

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021
Reg. gen. 4160 - Reg. part. 3412
Quota: 1/1

A favore di ***...omissis...***
Contro ***...omissis...***

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, si è accertato che gli oneri di cancellazione vanno calcolati come segue:

1. Ipoteca volontaria (derivante da mutuo ex DPR 601/73):
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
2. Altre ipoteche:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria (0,50 % calcolato sul valore inferiore tra ipoteca e prezzo di aggiudicazione del bene)
3. Pignoramento:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la edificazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato sono stati individuati i seguenti titoli abilitativi entrambi a nome di ***...omissis...***, madre dell'esecutato:

- concessione edilizia n°596 del 19/11/1984;
- concessione in sanatoria n°195 del 20/02/2003.

Esaminando i grafici allegati alla suddetta concessione in sanatoria si è riscontrata una sostanziale conformità con lo stato di fatto del bene pignorato. In buona sostanza l'immobile può considerarsi regolare.

Va comunque segnalato che sulla corte sono presenti due manufatti non accatastati, privi di titolo abilitativo e per i quali **non sussistono** le condizioni per richiedere la sanatoria ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità). Si tratta di una tettoia aperta realizzata in corrispondenza della facciata sud-est (foto n°22) e di un garage chiuso posizionato in aderenza alla facciata nord-ovest (foto nn°2 e 21).

Per la loro rimozione si prevede sia sufficiente, a carico della unità immobiliare pignorata, una spesa di circa € 2.000,00 comprensivi di IVA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

- 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.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, in assenza delle dichiarazioni di conformità, è necessario prevedere che una ditta specializzata ne effettui la verifica e la eventuale messa a norma rilasciando le necessarie dichiarazioni di conformità. Il costo per tali operazioni potrebbe aggirarsi intorno ad € 4.000,00 comprensivi di IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile subastato fa parte di un fabbricato a duplice elevazione costituito da n°4 unità immobiliari:

- Fg, 34 n°185 sub 1 (bene comune non censibile);
- Fg, 34 n°185 sub 3 (abitazione di tipo civile);
- Fg, 34 n°185 sub 4 (laboratorio per arti e mestieri)
- Fg, 34 n°185 sub 5 (negozi).

Al momento, trattandosi di unico proprietario (l'esecutato), non si pone il problema della suddivisione delle spese relative alla manutenzione delle parti comuni. Subentrando un soggetto diverso dovrà porsi il problema.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, 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 della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, esperita una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona volta a determinare il più probabile valore di mercato, consultate le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, verificate anche valutazioni di immobili analoghi disponibili sul sito "Aste giudiziarie", hanno permesso di individuare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Tenendo altresì conto della presenza del cortile in comune con i subalterni del piano terra, si ritiene che il valore unitario possa essere posto pari a 850,00 €/mq, riferito alla superficie lorda. Il prezzo di vendita è stato poi ricavato sottraendo al valore complessivo le spese stimate per la demolizione dei manufatti abusivi e per la verifica/adequamento impianti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con ampio terrazzo ubicato a Veroli (FR) in Via Santa Maria Vado Amaseno n°73. Si tratta del primo piano di un fabbricato di maggior consistenza circondato da una estesa corte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Il prezzo di vendita è stato calcolato sottraendo al valore totale dell'immobile le spese (per rimozione manufatti abusivi e adeguamento impianti) e successivo arrotondamento.

Identificativo corpo	Superficie conv.	Valore unitario	Valore totale	Spese a detrarre	Valore netto	Quota in vendita	Totale
----------------------	------------------	-----------------	---------------	------------------	--------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Santa Maria Vado Amaseno n°73	264,75 mq	850,00 €/mq	€ 225.037,50	€ 6.000,00	€ 219.037,50	100,00%	€ 219.037,50
Prezzo di vendita in c.t.:							€ 219.000,00 (duecentodiciannovemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il pignoramento riguarda la porzione di fabbricato ad uso abitazione distinta in catasto al fg. 34 mappale n°185 sub 3 e, in quota non definita, le parti comuni come la corte catastale (sub 1 della stessa particella). Come detto in precedenza, però, il fabbricato è circondato da un'ampia corte che, di fatto, eccede i confini della particella fg. 34 mappale n°185 sub 1.

Negli attuali limiti della corte, infatti, ricadono sicuramente le particelle fg. 34 mappali nn°733, 734 e 910 e, probabilmente, anche la n°598, che rappresentano circa il 30% dell'area complessiva.

Di queste la n°733 e n°910, sono sicuramente di proprietà dell'esecutato, in forza degli stessi titoli riguardanti l'immobile subastato, la n°733 è ancora intestata al genitore nonché dante causa dell'esecutato, la n°598 è intestata ad altro soggetto.

La situazione descritta implica che il proprietario della n°185 sub 3 non potrà accampare diritti sulle citate particelle che allo stato attuale sono fisicamente fuse con la corte catastale del fabbricato.

Si precisa infine che i due manufatti abusivi non sanabili realizzati sulla corte non ricadono esattamente sulla particella n°185 sub 1. In particolare la tettoia ricade in parte anche sulla particella n°733 ed il garage almeno in parte sulla particella n°598.

Per quanto concerne la Legge 30 dicembre n°178, si fa presente che per l'immobile subastato non ricorrono le condizioni di operatività di cui all'1 commi 376 e 378 della legge suddetta.

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 21/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gazzellone Costantino Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°01 COMUNICAZIONE ACCESSO sopralluogo
- ✓ N°02 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N°03 STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE
- ✓ N°04 VISURA STORICA FG. 34 N°185 (TERRENI)

- ✓ N°05 VISURA STORICA FG. 34 N°185 SUB 3
- ✓ N°06 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 34 N°185 SUB 3
- ✓ N°07 ATTO DI PROVENIENZA ALL'ESECUTATO
- ✓ N°08 ATTO DI PROVENIENZA ANTE-VENTENNIO
- ✓ N°09 CONCESSIONE EDILIZIA N°596
- ✓ N°10 CONCESSIONE IN SANATORIA N°195
- ✓ N°11 STRALCIO PROGETTO DI SANATORIA
- ✓ N°12 ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N°13 FOTOGRAFIE
- ✓ N°14 VISURA IPOTECARIA IMMOBILE SUBASTATO
- ✓ N°15 PERIZIA EI 40/2021 (PRIVACY)
- ✓ N°16 INVIO PERIZIA E RICEVUTE