
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2016 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.930,02	16

INCARICO

All'udienza del 04/02/2016, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email giancarlo.simoni@archiworld.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale di n. 2 piani, con corte comune, situato in Via Celleta III Traversa n. 35. Il Piano Terra è costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera da letto e wc esterno; Il Piano Primo è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone. L'edificio, in base alle proprietà indicate nell'Atto pignoramento, risulta intercluso. Sono presenti opere urbanisticamente non legittime da regolarizzare.

L'edificio identificato al foglio 28 particella 687 sub 1 non esiste più dal 29/04/2011 (data antecedente all'Atto di Pignoramento). Tale immobile ha generato i seguenti:

- Fg 28 particella 687 sub 3 (appartamento al piano terra);
- Fg 28 particella 687 sub 4 (corte comune ai sub 3-5);
- Fg 28 particella 687 sub 5 (appartamento al piano primo).

L'accesso al fabbricato avviene mediante il passaggio sui terreni censiti al Catasto Terreni al Fg 28 particelle 899 e 1153, che ne determinano l'interclusione in quanto non sono oggetto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa;
- Visura catastale.

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)

CONFINI

L'immobile pignorato confina con le particelle:

- Fg 28 particella 1153;

- Fg 28 particella 898;

- Fg 28 particella 687 sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,71 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	56,96 mq	76,85 mq	0,50	38,42 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NB: La consistenza dell'immobile riportata non tiene conto delle superfici residenziali dell'appartamento situato al piano terra. Il cambio d'uso da Deposito a Residenza del Piano Terra non è urbanisticamente legittimo e bisogna considerarne il ripristino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 16/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 16/07/1997 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 268,55 Piano T-1
Dal 31/10/2003 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 29/04/2011 al 06/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 687, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano T

Quanto indicato per l'immobile Fg 28 particella 687 sub 3 è valido anche per gli immobili Fg 28 particelle 687 sub 4 e sub 5, in quanto sono stati costituiti insieme e provengono dallo stesso immobile.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per il dettaglio degli intestati nel corso degli anni, si veda la visura allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	687	3		A2	2	5		335,7	T	
	28	687	5		A2	2	7,5		503,55	1	

Corrispondenza catastale

Il sopralluogo ha evidenziato la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al Fg 28 particella 687 sub 1 ha generato anche un BCNC (ben comune non censibile), censito con il sub 4 (corte comune ai sub 3 e 5).

E' necessario procedere all'aggiornamento catastale del Piano Terra prima della vendita, in quanto non può essere venduto come superficie residenziale, per un importo pari a circa € 800,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rilevati patti in essere sull'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni generali.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in Comune con altri proprietari. La corte censita con il subalterno 4, che individua un'area pianeggiante comune ai due appartamenti (sub 3 e sub 5), è di proprietà degli stessi esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta climaticamente ben esposto e ben posizionato dal punto di vista naturalistico. La zona risulta alquanto isolata e poco dotata dei servizi complementari alla residenza.

La palazzina è costituita da una porzione più vetusta, realizzata in muratura portante e da una porzione più recente, realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Le tamponature sono realizzate in muratura con rivestimento ad intonaco. Le finiture interne sono realizzate con materiali di buona qualità e sono in ottimo stato di conservazione. I pavimenti ed i rivestimenti, realizzati in ceramica, sono ben conservati. Gli infissi sono in buono stato e non necessitano di interventi particolari. Gli impianti (elettrico, termico, idrico) risultano funzionanti ma non sono state rinvenute le Certificazioni di corretta installazione, previste per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esegutati ed i loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1974 al 16/07/1975	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/1974	19019	17443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	28/06/1965	32	278
Dal 16/07/1975 al 29/05/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Misiti	05/07/1975	1890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	16/07/1945	8298	7477
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Frosinone	16/07/1945	7060	
Dal 29/05/1998 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Seraschi Pio	23/05/1998	19091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	29/05/1998	8462	6904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2004 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia Raffaele	07/12/2004	67449	21885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	17/12/2004	35236	21561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La Sig.ra **** Omissis ****, con l'Atto di Divisione Trascritto alla CC.II. di Frosinone il 16/07/1975, Reg. Part. n. 7477 riceve il terreno sito nel Comune di Ceccano (FR) identificato al Fg. 28 particella 3. In sede di Divisione non si specifica l'esistenza del fabbricato oggetto di pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 17/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Frosinone il 23/11/2007
 Reg. gen. 31865 - Reg. part. 8143
 Importo: € 172.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Rogante: R. Labate
 Data: 22/11/2007

N° repertorio: 315046/51551

Note: Soggetto n. 1 **** Omissis ****, Nato **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 **** Omissis ****, Nata **** Omissis ****, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2016
Reg. gen. 1734 - Reg. part. 1368
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in Zona E di P.R.G. (Agricola).

L'area interessata dall'immobile è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati:

1. Vincolo Idrogeologico;
2. Vincolo PTPR Tav. B Art. 38 (Salvaguardia delle Aree Boscate).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato la seguente documentazione Urbanistica:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 934/S del 29/06/1999, rilasciata alla sig.ra **** Omissis ****, riguardante l'ampliamento dell'edificio principale, realizzato (come dichiarato) ante 01/09/1967.

- Richiesta di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n. 326/2003, prot. n. 12544 del 08/07/2004, a nome del sig. **** Omissis ****, per "Frazionamento ed ampliamento di portico", non ancora ritirata ma con gli oneri già versati.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato che i volumi e le superfici di cui si chiede il Condono Edilizio non corrispondono allo stato di fatto per i seguenti motivi:

1. Il volume porticato situato al piano terra è stato completamente chiuso e risulta di maggiori dimensioni;

2. Il volume residenziale situato al piano primo è maggiore di quanto richiesto con la domanda di condono;

3. Destinazione d'uso del piano terra non autorizzata Urbanisticamente (da Locali deposito a Residenza).

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 non possono essere sanate mediante ripristino dello stato di fatto in quanto strutturalmente risultano vincolate alla struttura legittimamente realizzata. Pertanto, in osservanza dell'art. 18 della Legge Regionale n. 15/2008 si deve applicare una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. Il cambio di destinazione di cui al punto 3 può essere ripristinato prima dell'eventuale vendita.

Sul retro del fabbricato vi sono dei box in lamiera a carattere provvisorio da rimuovere (vedi allegato 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale di n. 2 piani, con corte comune, situato in Via Celleta III Traversa n. 35. Il Piano Terra è costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera da letto e wc esterno; Il Piano Primo è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone. L'edificio, in base alle proprietà indicate nell'Atto pignoramento, risulta intercluso. Sono presenti opere urbanisticamente non legittime da regolarizzare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 687, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 687, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 119.928,00
Il valore finale del bene tiene conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente tramite DIA/SCIA in sanatoria, con pagamento di oblazione ed oneri. Gli oneri vengono considerati per una porzione di residenza posta al Piano Primo di circa 22.90 mq ed una porzione di deposito posta al Piano Terra di circa 18.90 mq. La cifra per la Sanatoria ammonta a circa € 46.090,00 secondo il seguente schema: 22.90 mq x € 800,00 x 2 = € 36.640,00 per il P1; 18.90 mq x € 250,00 x 2 = € 9.450,00 per il PT; A questi si devono aggiungere i costi per il progetto, gli oneri di urbanizzazione e la variazione catastale, che portano la somma a circa € 50.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Ceccano (FR) - Via Celleta III Trav. n. 35 - Località Lago	149,91 mq	800,00 €/mq	€ 119.928,00	100,00	€ 119.928,00
				Valore di stima:	€ 119.928,00

Valore di stima: € 119.928,00

Deprezzamento del 41,69 %

Valore finale di stima: € 69.930,02

Il deprezzamento è dato dai seguenti fattori:

- Lotto intercluso;
- Regolarizzazioni Urbanistiche e catastali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio identificato al foglio 28 particella 687 sub 1 non esiste più dal 29/04/2011 (data antecedente all'Atto di Pignoramento). Tale immobile ha generato i seguenti:

- Fg 28 particella 687 sub 3 (appartamento al piano terra);
- Fg 28 particella 687 sub 4 (corte comune ai sub 3-5);
- Fg 28 particella 687 sub 5 (appartamento al piano primo).

Gli immobili di cui sopra identificano lo stesso fabbricato e sono tutti intestati agli esecutati. Per la vendita è necessario effettuare la regolarizzazione catastale che preveda il ripristino delle destinazioni d'uso del Piano Terra.

L'accesso al fabbricato avviene mediante il passaggio sui terreni censiti al Catasto Terreni al Fg 28 particelle 899 (di cui gli esecutati possiedono la proprietà pari a 1/2) e 1153 (derivante dall'immobile FG 28 particella 897 (di cui gli esecutati possiedono la proprietà pari a 1/1), che ne determinano l'interclusione in quanto non sono oggetto di pignoramento.

Il fabbricato necessita inoltre di regolarizzazioni urbanistiche di discreto impatto economico.

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.

Castro dei Volsci, li 14/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. Verbale di Sopralluogo;
- ✓ Altri allegati - 2. Rilievo Ubicazione;