
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 24/01/2023, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, 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 Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2

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 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)

Entrambi i soggetti esecutati sono di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile pignorato si trova al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dalla corte comune individuata con il sub 10. Il piano secondo è costituito interamente dal sub 4, ovvero dall'immobile pignorato.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,28 mq	88,88 mq	1,00	88,88 mq	2,30 m	2
Terrazza	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 426, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 27/02/2006 al 06/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 426, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 296,96 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	426	4		A3	3	5 vani	97 mq	296,96 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo eseguito si e' riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato da entrambi i soggetti esecutati. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo scadente: necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e ha la corte comune individuata con il sub 10 parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio a struttura portante intelaiata in c.c.a. con solaio in laterocemento, fondazioni dirette e copertura a tetto. L'appartamento risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e termico. Tutti gli impianti sono privi di certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta oggi occupato da entrambi i soggetti esegutati, ciascuno proprietario per 1/2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1974 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario MAIO	25/08/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	26/08/1974	4727			
Dal 27/02/2006 al 06/06/2023	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santacroce	27/02/2006	29011	9390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/03/2006	4601	3063
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto pubblico di donazione e divisione si riferisce all'area sulla quale è stato edificato l'edificio residenziale di cui l'immobile pignorato rappresenta una quota parte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/03/2006
Reg. gen. 4607 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Antonio Santacroce
Data: 27/02/2006
N° repertorio: 29012

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/03/2018
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 3862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n.173 del 1 ottobre 1974 e successivamente è stata rilasciata dal Comune di Sgurgola la Concessione Edilizia in Sanatoria n.190 in data 6 febbraio 2006.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2
Appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.152,00



Il valore commerciale del bene e' stato determinato tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, dello stato di manutenzione, conservazione, confort e consistenza dell'immobile. Alla luce dei sopralluoghi effettuati e tenendo conto degli aspetti sopra elencati il sottoscritto ritiene che lo stato di conservazione dell'immobile sia decisamente scarso: lo stesso necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. Dall'esame dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima si evince che il prezzo unitario per metro quadrato di superficie lorda ricade nel range 420/600 euro in riferimento ad uno stato conservativo normale. Da un'analisi di mercato gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per riqualificare l'immobile hanno un costo minimo stimato per mq pari a 600 euro. Alla luce di quanto sopra il sottoscritto, tenendo anche conto del costo di costruzione, attribuisce all'immobile in esame un costo unitario di 400 euro che moltiplicato per la superficie convenzionale restituisce il valore di 40152,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2	100,38 mq	400,00 €/mq	€ 40.152,00	100,00%	€ 40.152,00
				Valore di stima:	€ 40.152,00

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.

Vallecorsa, li 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannoni Rodolfo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico di compravendita
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico



✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2
Appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: -



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sgurgola (FR) - C.da Piano Battista, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 426, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	100,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo scadente: necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta oggi occupato da entrambi i soggetti esegutati, ciascuno proprietario per 1/2.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/03/2006
Reg. gen. 4607 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Antonio Santacroce
Data: 27/02/2006
N° repertorio: 29012

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/03/2018
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 3862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

