
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gazzellone Costantino Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.

promossa da

"...omissis..."

contro

"...omissis..."

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93	4
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Beni nn°1 e 2	4
Titolarità	5
Beni nn°1 e 2	5
Confini	5
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 3	5
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	5
Consistenza	5
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93.....	5
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 3	6
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	6
Dati Catastali	7
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 3	7
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	7
Stato conservativo.....	7
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 3	7
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93.....	8
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	8
Stato di occupazione	8
Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93.....	8
Bene n° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	8
Provenienze Ventennali.....	8
Beni nn°1 e 2	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Beni nn°1 e 2	9
Regolarità edilizia.....	10

Beni nn°1 e 2	10
Legge 178/2020.....	10
Stima / Formazione lotti	10

INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, 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 Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93k
- **Bene n° 2** - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 93

Appartamento di tipo ultrapopolare su tre livelli (primo, secondo e terrazzo) ubicato nel centro storico del Comune di Sgurgola.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Locale uso cantina/deposito al piano terreno ubicato nel centro storico del Comune di Sgurgola.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93
- **Bene n° 2** - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI NN°1 E 2

In data 15/09/2023 il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n°308/1998 ed a firma del Dr. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia. La suddetta certificazione riferisce, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, sugli atti di provenienza e sulle formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili subastati.

Quanto alla provenienza ante-ventennio riferisce che essi sono pervenuti ai danti causa dell'esecutato, dapprima con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Maio in data 28/09/1976 rep. 61516, successivamente per denuncia di successione apertasi in data 19/10/1985.

Rileva altresì l'**assenza di continuità delle trascrizioni** (manca la trascrizione della accettazione tacita della eredità di "*...omissis...*").

).

TITOLARITÀ

BENI NN°1 E 2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- "...omissis..."

Essi vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 3

Confina con distacco su via G. Garibaldi a più lati, "...omissis..."salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

L'immobile confina con distacco su Via G. Garibaldi, "...omissis...", "...omissis...", salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 93

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/scala	6,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	T,1
Cucina/soggiorno	16,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,85 m	1
Camera	8,50 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,85 m	2
Camera	13,50 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,85 m	2
Terrazzo	21,50 mq	26,50 mq	0,2	5,30 mq	0,00 m	3
Bagno	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,30 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		

Entrambi i beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2005 al 26/01/2006	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 667, Sub. 5 Categoria A5, Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1, 2, 3
Dal 26/01/2006 al 13/09/2013	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 667, Sub. 5 Categoria A5, Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1, 2, 3
Dal 13/09/2013 al 09/11/2015	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 667, Sub. 5 Categoria A5, Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1, 2, 3
Dal 09/11/2015 al 06/02/2024	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 667, Sub. 5 Categoria A5, Cl.5 Superficie catastale 77 mq (69 e.a.s.) mq Rendita € 169,91 Piano 1, 2, 3

L'immobile subastato era in origine fg. MU n°667 sub5, successivamente diventato fg. 24 n°667 sub 5 per bonifica identificativo catastale. A sua volta il fg. MU n°667 sub 5 ha avuto origine dalla fusione tra fg. MU n°667 sub 3 e sub 4.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1985 al 01/01/1992	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 668, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 30/06/1987 al 19/10/1985	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 668, Sub. 6 Categoria C2, Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/08/2005	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 668, Sub. 6 Categoria C2, Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 11/08/2005 al 26/01/2006	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 667 sub 2/668 sub 2 Categoria C2, Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 26/01/2006 al 13/09/2013	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 667 sub 2/668 sub 2 Categoria C2, Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 13/09/2013 al 06/02/2024	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 667 sub 2/668 sub 2

		Categoria C2, Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 18,59 Piano T
--	--	--

L'immobile subastato era in origine fg. MU n°667 sub 2/668 sub 2, graffati, successivamente diventato fg. 24 n°667 sub 2/668 sub 2, graffati, per bonifica identificativo catastale. L'iniziale identificazione come MU n°668 sub 6 deriva invece da errata acquisizione dati all'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	667	5		A5	5		77 mq (69 e.a.s.) mq	169,91 €	1, 2, 3		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	667	2		C2	1	30 mq		18,59 €	T		

Corrispondenza catastale

Per il bene n°1 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per il bene n°2, non essendoci in catasto planimetria disponibile, ci si è basati principalmente sulla collocazione in mappa tra i mappali 667 e 668.

L'immobile ha subito variazioni catastali, tra l'altro, per correzione di errata acquisizione dall'impianto (11/08/2005) e, successivamente, per bonifica identificativo catastale (13/09/2013).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 3

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Il locale è privo di qualsivoglia tipo di finitura (le pareti non sono intonacate ed è privo di pavimenti) anzi, per la gran parte poggia sulla roccia viva. E' altresì affetto da infiltrazioni di acqua probabilmente provenienti dal sottosuolo ed è privo di impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 93

Fabbricato di remota costruzione con fondazioni poggianti sulla roccia. Strutture verticali in muratura di pietrame, tamponature di mattoni forati. Strutture orizzontali parte in putrelle e tavelloni, parte con travi di legno e tavolato.

Portone di ingresso da via G. Garibaldi in metallo e vetro, pavimenti in marmette di graniglia, finestre e persiane in alluminio anodizzato. Impianti da sottoporre a revisione e probabile adeguamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

Porta di accesso da via G. Garibaldi in metallo e totalmente fatiscente. Locale totalmente privo di finiture ed impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 93

Attualmente l'appartamento è occupato dalla "...omissis...", "...omissis...", che vi abita con il coniuge ed i loro 4 figli da circa 17 anni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SGURGOLA (FR) - VIA G. GARIBALDI, 105

L'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN°1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1976 al 19/10/1985	"...omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maio Mario	29/08/1976	61516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	18/09/1976	12212	11191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Frosinone	06/09/1976	4602	807		
Dal 19/10/1985 al 26/01/2006	"...omissis..."	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1985		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	12/09/1986	10031	8322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Anzio	18/09/1986	42	45
Dal 26/01/2006	"...omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tavassi Giorgio	26/01/2006	116154	21953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	31/01/2006	1727	1183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Manca la continuità delle trascrizioni (a meno che nel frattempo non si sia provveduto a trascrivere la accettazione tacita della eredità di "...omissis...").
- Si allegano alla presente, sia per l'atto di provenienza ante-ventennio che per quello di acquisto da parte dell'esecutato, titolo e nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN°1 E 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 31/01/2006
 Reg. gen. 1728 - Reg. part. 321
 Quota: 1/1
 Importo: € 86.000,00
 "...omissis..."
 Capitale: € 43.000,00
 Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: "...omissis..."
Data: 26/01/2006
N° repertorio: 116155
N° raccolta: 21954

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 12/09/2023
Reg. gen. 17450 - Reg. part. 13230
Quota: 1/1
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Atto giudiziario n°2274 del 22/08/2023

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

BENI NN°1 E 2

Entrambi i beni sono parte di un fabbricato di remota realizzazione, sicuramente antecedente al 1942, e per i quali non risulta siano state apportate modifiche urbanisticamente rilevanti.
Per quanto riguarda il bene n°1, nonostante esista una certificazione di abitabilità, ritiene lo scrivente sia necessario procedere alla verifica e revisione degli impianti per cui si stima un costo di circa € 5.000,00. Per il bene n°2 sarà necessario sostituire la porta di accesso con un costo stimato di circa € 1.000,00.

LEGGE 178/2020

In merito all'applicazione della Legge 30 dicembre 2020, n°178 si fa presente che, sulla base delle informazioni che è stato possibile acquisire, gli immobili subastati non risulta siano stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e/o agevolata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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 agli immobili oggetto della stima.

Nel dettaglio, si è dapprima effettuata la stima della piena proprietà degli immobili, a tale valore sono stati sottratti i costi per l'adeguamento/certificazione degli impianti, per l'appartamento, della sostituzione della porta per la cantina ottenendo il prezzo da porre alla base dell'asta.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93

Appartamento di tipo ultrapolare su tre livelli (primo, secondo e terrazzo) ubicato nel centro storico del Comune di Sgurgola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 667, Sub. 5, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 27.320,00

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105

Locale deposito totalmente privo di finiture ed impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 667 sub 2 e 668 sub 2 (graffati), Categoria C2

Valore di stima del bene: € 2.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Costi a detrarre	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 93	68,30 mq	400,00 €/mq	€ 27.320,00	€ 5.000,00	100,00%	€ 22.320,00
Bene N° 2 Cantina Sgurgola (FR) - Via G. Garibaldi, 105	6,00 mq	400,00 €/mq	€ 2.400,00	1.000,00	100,00%	€ 1.400,00
Prezzo a base d'asta in c.t.:						€ 24.000,00 (ventiquattromila/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 15/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 - Estratto della mappa catastale
- ✓ N° 3 - Visura storica fabbricati: fg. 24 n°667 sub 5
- ✓ N° 4 - Visura storica fabbricati: fg. 24 n°667 sub 2/668 sub 2
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale: fg. 24 n°667 sub 5
- ✓ N° 6 - Atto di provenienza ante-ventennio (titolo)
- ✓ N° 7 - Atto di provenienza ante-ventennio (nota)
- ✓ N° 8 - Acquisto esecutato (titolo)
- ✓ N° 9 - Acquisto esecutato (nota)
- ✓ N°10 - Certificazione agibilità
- ✓ N°11 - Fotografie
- ✓ N°12 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N°13 - Perizia versione privacy
- ✓ N°14 - Invio perizia e ricevute