
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 8/2023 + 177/2023 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
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, 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. nella Procedura Esecutiva n. 8/2023 e in data 12/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 28/02/2024 il G.E. disponeva la riunione della Procedura n. 177/2023 con la Procedura n. 8/2023 e dava termine alla sottoscritta per il 30/05/2024 al fine di depositare l'elaborato peritale aggiornato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sgurgola (FR) - Via Vignali snc, piano T-1 con annessa area di pertinenza esclusiva

La scrivente CTU in data 24/04/2023 comunicava a mezzo Raccomandata A/R alla debitrice esecutata la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 10/05/2023 (cfr. all. n. 02).

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Eurialo FELICI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato Sig. -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. All'esito del sopralluogo effettuato, è stato redatto apposito verbale congiuntamente con il professionista delegato (cf. all. n. 03).

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione, posto su due livelli, con circostante area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, con accesso da via Vignali, nelle immediate vicinanze del centro storico di Sgurgola. Al bene si accede appunto dal giardino di pertinenza, circostante il fabbricato. Si risconta sul lato nord-ovest un terrazzo con sovrastante portico, antistante la cucina, nonché un locale interrato ad uso cantina posto al di sotto dello stesso. Internamente, l'abitazione è composta al pian terreno da un ingresso con ampio soggiorno/pranzo ed una cucina. Tramite una scala interna si accede al piano superiore, dove si trovano tre camere ed un bagno, oltre ad un terrazzo posto sul lato sud-est ed un balcone, posto invece sul lato nord-ovest. Il tutto come documentato fotograficamente dalla scrivente durante l'accesso effettuato (cfr. all. 01).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sgurgola (FR) - Via Vignali snc, piano T-1 con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

- ----- **(Proprietà 1/2)**
- ----- **(Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Sgurgola (FR), i debitori esecutati risultano tra loro coniugati, con Atto n. -----.

Si riscontra la seguente annotazione (cfr. all. n. 07): con atto del 14/04/2016 a rogito del notaio ORTOLAN Anna Maria in Frosinone i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con il terreno circostante il fabbricato stesso, adibito a verde privato, distinto in CT al Mapp. 167.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	65,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,00 m	T
Abitazione (piano primo)	86,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	1
Terrazza coperta	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	3,30 m	T
Balcone scoperto	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	1
Terrazza	20,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Area di pertinenza esclusiva adibita a giardino	910,00 mq	910,00 mq	-	-	-	T
Totale superficie convenzionale:				236,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,58 mq		

L'immobile è composto al pian terreno da un ingresso con ampio soggiorno/pranzo ed una cucina. Tramite una scala interna si accede al piano superiore, dove si trovano tre camere ed un bagno, oltre ad una terrazza posta sul lato sud-est ed un balcone, posto invece sul lato nord-ovest. Occorre precisare che al pian terreno si è riscontrata un'ulteriore terrazza con sovrastante porticato, con struttura in legno, antistante la cucina, nonché un locale cantina ricavato nell'interrato al di sotto del suddetto terrazzo. Tale ultima consistenza non è stata tuttavia considerata nel calcolo delle consistenze come da tabella sopra esposta perché, come si dirà in seguito nel paragrafo *Regolarità edilizia*, non risulta regolare urbanisticamente, né tantomeno sanabile ai sensi della vigente normativa. Come già detto, l'immobile è dotato di un'ampia area di pertinenza esclusiva, con accesso diretto dalla strada (Via Vignali) adibita a giardino. Il tutto come documentato fotograficamente dalla scrivente durante l'accesso effettuato (cfr. all. 01).

Note

Nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa la consistenza dell'area pertinenziale adibita a verde privato, che ha però ha inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

F. 14 Mapp. 427

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/09/1989	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita L. 747 Piano T-1
Dal 24/09/1989 al 04/07/1991	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita L. 747 Piano T-1
Dal 04/07/1991 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita L. 747 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 09/07/2013	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita L. 338.000 Piano T-1
Dal 09/07/2013 al 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 174,56 Piano T-1

Dal 09/11/2015 al 09/05/2023	-----	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 427 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 161,00 mq Rendita € 174,56 Piano T-1
------------------------------	-------	---

VARIAZIONE DEL 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE DEL 09/07/2013 - PRATICA N. FR0122430 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 24106.1/2013).

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

F. 14 Mapp. 167

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1964 al 27/10/1981	-----	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 167 Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 10 Reddito dominicale L. 6.370 Reddito agrario L. 3.185
Dal 27/10/1981 al 24/09/1989	-----	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 167 Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 10 Reddito dominicale L. 6.370 Reddito agrario L. 3.185
Dal 24/09/1989 al 04/07/1991	-----	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 167 Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 10 Reddito dominicale L. 6.370 Reddito agrario L. 3.185
Dal 04/07/1991 al 01/08/2023	-----	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 167 Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 10 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 1,64

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	14	427			A4	4	6,5 vani	161,00 mq	174,56 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	167	-	-		Uliveto	2	0 09 10 mq	3,29 €	1,64 €	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra, con riferimento al fabbricato, una situazione difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in atti in termini di distribuzione planimetrica interna, nonché la presenza di ulteriori aperture (finestre) al pian terreno. Si riscontra inoltre, sempre al pian terreno, la presenza di una terrazza con sovrastante portico con struttura in legno di superficie pari a circa 15 mq, al di sotto della quale sono stati ricavati dei locali seminterrati utilizzati come cantina/deposito. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta (cfr. all. n. 01).

La scrivente CTU ha provveduto a prendere nota delle difformità riscontrate, effettuando un rilievo metrico, e producendo documentazione fotografica degli interni e degli esterni. Si evidenzia dunque che la planimetria catastale in atti non risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato (distinto in NCEU al Mapp. 472) non risulta inserito in mappa catastale (cfr. all. 04).

STATO CONSERVATIVO

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è costituito da due livelli fuori terra, con scala di collegamento laterale, la cui costruzione risale al 1964. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna in parte ad intonaco ed in parte lasciata in mattoni a vista. La copertura è ad unica falda inclinata. L'altezza interna utile degli ambienti è 3,00 metri.

Le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso, di tipo non blindato. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, e relativo avvolgibile. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di grés e marmo. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con termocamino. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

F. 14 Mapp. 427, Mapp. 167

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1991 al 01/08/2023	-----	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOLEATTI Rita Maria Caterina	04/07/1991	15959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/07/1991	12806	10892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

F. 14 Mapp. 427

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a Frosinone il 04/12/1999
Reg. gen. 20403 - Reg. part. 2759
A favore di -----
Contro -----
Rogante: DOLEATTI Rita Maria Caterina
Data: 03/12/1999
N° repertorio: 31897
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscritto a Frosinone il 05/04/2007
Reg. gen. 10974 - Reg. part. 3138
A favore di -----
Contro -----
Rogante: DOLEATTI Rita Maria Caterina

Data: 04/04/2007
N° repertorio: 38311
N° raccolta: 8259

Trascrizioni

F. 14 Mapp. 427

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 01/02/2023
Reg. gen. 2191 - Reg. part. 1535
A favore di

Contro

F. 14 Mapp. 167

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 25/01/2024
Reg. gen. 1487 - Reg. part. 1222
A favore di

Contro

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sgurgola e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3114 del 19/04/1995 (pubblicato il 30/06/1995 sul B.U.R. Lazio n.18 – Parte Prima), il bene oggetto di pignoramento ricade in zona VPV - Verde privato vincolato, la cui edificazione è regolata dall'art. 26 delle N.T.A.

Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR Regione LAZIO si riscontra che il fabbricato non ricade in zona interessata da vincoli di interesse storico-artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sgurgola – Settore Edilizia privata, dietro regolare richiesta di visione atti, non si sono riscontrate, con riferimento specifico al fabbricato in oggetto, pratiche edilizie relative a titoli abilitativi o autorizzazioni rilasciati dall'Ente, come del resto certificato dallo stesso (cfr. all. n. 09).

Lo stesso fabbricato, come evinto dalla lettura dell'atto di provenienza ai debitori eseguiti, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 (nell'atto è riportato l'anno di costruzione, 1964).

Le planimetrie catastali, redatte nell'anno 1968, sono pressoché conformi allo stato dei luoghi riscontrato in

sede di sopralluogo, a meno di alcune differenze relative essenzialmente ad una differente distribuzione interna, al posizionamento ed alla dimensione effettiva di alcune finestre, il tutto non comportante però aumenti di volumetria. Resta però la riscontrata difformità dell'ulteriore portico esterno in legno sul lato nord-ovest, e della sottostante cantina al piano interrato, che peraltro non sono riscontrabili neanche nella Cartografia IGM - Ed. 1966, visionata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, che di fatto invece legittima la consistenza immobiliare riportata nella planimetria catastale, peraltro edificata ben antecedentemente l'entrata in vigore del P.R.G. comunale, approvato appunto nel 1995.

Tutto quanto sopra premesso, stabilita la legittimità della preesistenza (coincidente con la consistenza desumibile dalla planimetria catastale), risultano sanabili mediante una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, mediante pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria, le sole opere interne e di modifica dimensionale delle finestre, ma non certo il portico e la sottostante cantina, per le quali si deve provvedere alla demolizione, stante la non sanabilità degli stessi.

La scrivente CTU ritiene dunque di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità del bene pignorato presumibilmente in **€ 1.500,00**, al netto delle spese tecniche di presentazione della pratica.

Quanto invece agli oneri relativi alla rimessa in pristino delle opere non sanabili (mediante demolizione delle stesse), la scrivente CTU ritiene di stimare congruo un importo presumibile di **€ 6.500,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli né 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 ai Comune di Sgurgola, 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 all'immobile oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile con area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, ubicato a Sgurgola (FR) - Via Vignali snc, piano T-1**

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per abitazione, posto su due livelli, con circostante area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, con accesso da via Vignali, nelle immediate vicinanze del centro storico di Sgurgola. Al bene si accede dalla strada attraverso il giardino di pertinenza, circostante il fabbricato. Internamente, l'abitazione è composta al pian terreno da un ingresso con ampio soggiorno/pranzo ed una cucina. Tramite una scala interna si accede al piano superiore, dove si trovano tre camere ed un bagno, oltre ad un terrazzo posto sul lato sud-est ed un balcone, posto invece sul lato nord-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 427, Categoria A4

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 167, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 137.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile con corte di pertinenza adibita a giardino Sgurgola (FR) - Via Vignali snc, piano T-1	236,58 mq	580,00 €/mq	€ 137.216,00	100,00%	€ 137.216,00
Valore di stima in c.t.:					€ 137.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Rimessa in pristino mediante demolizione delle opere non sanabili	6.500,00	€

Valore finale di stima: € 129.200,00

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

Frosinone, li 28/05/2024

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 - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto 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 note di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE