
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Camillo Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	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	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.600,00	17

INCARICO

All'udienza del 11/05/2022, il sottoscritto Geom. Di Camillo Cristiano, con studio in Via Angelo Barletta, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email cristiano.dicamillo@virgilio.it, PEC cristiano.dicamillo@geopec.it, Fax 0775 836548, 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** - Rudere ubicato a Pofi (FR) - Via Frittore, piano T (Coord. Geografiche: 41°33'31"N 13°25'45" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato diruto censito in catasto con classamento abitativo. E' ubicato in zona rurale del comune di Pofi (Fr) alla Via Frittore (detta anche Via Frittole o Firrole), e dista dal centro cittadino circa km. 2,5.

E' composto da due vani ed accessori in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

E' raggiungibile tramite una stradina interpoderale, partente dalla via comunale Frittole, insistente su terreni di privati di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I° SOPRALLUOGO

Il giorno venti del mese di giugno dell'anno duemilaventidue (20.06.2022) alle ore 16,00, previo avviso alla parte debitrice eseguita a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05261767985-7 del 27.05.2022;

e, in pari data, a mezzo PEC, agli Avvocati:

- **** Omissis **** (quale procuratore del creditore procedente – PEC: **** Omissis ****);

- Silvaggi Avv. Lorenza (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato e professionista delegato – PEC: **** Omissis ****);

i sottoscritti Avv. Lorenza Silvaggi e Geom. Cristiano Di Camillo (quest'ultimo in qualità di Tecnico Estimatore), si sono recati sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Pofi (FR) e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 12 Mappale 273, alla Via Frittore (detta anche Frittole o Firrole). Nessuno è presente per parte eseguita.

Si da atto che la raccomandata 1 con prova di consegna nr. 05261767985-7 del 27.05.2022 sopra riportata, a tutt'oggi, non è stata ritirata ed è 'disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale', come risulta dall'odierno prospetto 'esito della spedizione' disponibile sul sito internet di Poste Italiane.

E' stato lasciato un ulteriore avviso riportante le modalità per contattare gli ausiliari del Magistrato. (Vedi Allegato Fotografico n. 14, foto nn. 18 e 19).

Si è comunque acceduto all'immobile poiché le porte d'accesso sono prive di fermi. Si rappresenta che lo stesso versa in pessime condizioni manutentive ed è in completo stato di abbandono.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare un rilievo fotografico rimandando ad altra data il rilievo metrico, del

quale ne darà ufficialmente comunicazione.
Alle ore 17,00 si chiude il presente verbale.

II° SOPRALLUOGO

Il giorno primo del mese di agosto dell'anno duemilaventidue (01.08.2022) alle ore 18,00, previo avviso alla parte debitrice eseguita a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna:

- PDE Sig. **** Omissis **** racc. n. 05267423688-5 del 16.07.2022;

e, in pari data, a mezzo PEC, agli Avvocati:

- **** Omissis **** (quale procuratore del creditore procedente – PEC: **** Omissis ****);

- Silvaggi Avv. Lorenza (quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato e professionista delegato – PEC: **** Omissis ****);

il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, n.q. di Esperto Stimatore, assistito dal proprio collaboratore nella persona del Geom. **** Omissis ****, si è recato sui luoghi oggetto d'esecuzione siti nel Comune di Pofi (FR) e precisamente sull'immobile censito, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati al Foglio 12 Mappale 273, alla Via Frittore (detta anche Frittore o Firrole).

Nessuno è presente per parte debitrice eseguita.

Si da atto che la raccomandata 1 con prova di consegna nr. 05267423688-5 del 16.07.2022 sopra riportata, come rilevabile dal prospetto 'esito della spedizione' disponibile sul sito internet di Poste Italiane, è stata consegnata in data 19.07.2022.

Le operazioni svolte sono consistite nell'effettuazione del rilievo metrico esterno ed interno del bene staggito. E' stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare staggita in quanto le porte di accesso sono prive di fermi.

Alle ore 19,00 si chiude il presente verbale.

All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali (1^ e 2^ Convocazione)

All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo

All.to n. 14 - Elaborato Fotografico Lotto Unico

NOTE DISPOSITIVE

In ottemperanza alle disposizioni impartite all'esperto stimatore nel verbale di conferimento dell'incarico dell'11/05/2022, inviava alle parti la relazione preliminare di stima:

a) in data 19/12/2022 a mezzo PEC al procuratore legale del creditore procedente;

b) in data 20/12/2022 a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna nr. 05267423689-6 al debitore eseguitato,

assegnando alle stesse il termine sino al 03/01/2023, (termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 18/01/2023), per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Lo scrivente entro tale termine (03/01/2023) non riceveva alcuna osservazione al proprio elaborato preliminare di stima.

Fa presente che, da un controllo effettuato sul sito internet di Poste Italiane, la raccomandata 1 con prova di consegna nr. 05267423689-6 del 20.12.2022 è stata ritirata in data 07.01.2023, come risulta dal prospetto 'esito della spedizione' disponibile sul sito internet di Poste Italiane.

All.to n. 15 - Ricevute di Invio Relazione Preliminare di Stima (Creditore Procedente-Debitore)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Pofi (FR) - Via Frittoire, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha comunque reperito gli atti di provenienza e le relative note di trascrizione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella catastale Fg. 12 n. 273 confina:

- a nord, con la particella catastale 121;
- ad est, con la particella catastale 274;
- a sud e ad ovest, con la particella catastale 272.

Allegato n. 3 - Documentazione Catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,88 mq	18,63 mq	1,00	18,63 mq	2,65 m	T
Abitazione	15,88 mq	18,90 mq	1,00	18,90 mq	2,90 m	T
Abitazione	4,36 mq	5,80 mq	0,60	3,48 mq	2,20 m	T
Portico	3,93 mq	4,38 mq	0,40	1,75 mq	2,12 m	T
Portico	9,25 mq	9,34 mq	0,40	3,74 mq	2,42 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1993 al 30/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 273 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Piano T
Dal 30/04/1993 al 30/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 273 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Piano T
Dal 30/04/1993 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 273 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Piano T
Dal 25/01/2008 al 21/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 273 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 42 mq Piano T
Dal 21/03/2014 al 21/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 273 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 72,30 Piano T

All.to n. 3 - Documentazione Catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	273			A4	1	2,5	42 mq	72,3 €	T		

Corrispondenza catastale

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

All'esito delle operazioni di rilievo può asserire la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente redatta dal geom. **** Omissis **** in data **** Omissis **** ed acquisita dall'ex UTE con protocollo n° **** Omissis ****.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

All.to n. 3 - Documentazione Catastale;

All.to n. 4 - Planimetria Stato Attuale dei Luoghi.

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra il soggetto esecutato ed il titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è raggiungibile mediante una stradina interpodereale materializzata in loco, insistente su terreni privati di proprietà indifferente, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Fritto.

Sia sulla cartografia catastale che negli atti di provenienza non ha riscontrato la costituzione di servitù gravante sui terreni interessati.

PATTI

Negli accessi effettuati sul bene staggito nei giorni 20.06.2022 e 01.08.2022, lo stesso risultava libero ed in completo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato versa in un pessimo stato conservativo, tanto da potersi ritenere inagibile.

PARTI COMUNI

Non si segnalano parti comuni.

Da quanto evinto dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare staggita risulta essere di remota costruzione e presenta una struttura in muratura costituita da blocchi di cemento vuoti.

La stessa, in alcune zone (ripostiglio), presenta delle evidenti e gravi lesioni con il distacco tra le pareti (vedi elaborato fotografico - all.to n. 14 - foto n. 5).

Il tetto è in legno a due falde, del tipo a capanna, con sovrastante manto di tegole, fatiscente ed in completo stato di abbandono così come tutto l'immobile.

L'immobile, rispetto al piano di campagna, è posto superiormente ad una quota di circa cm. 50.

Le pareti esterne sono in parte intonacate al grezzo ed in parte a rustico.

Internamente la pavimentazione è in marmette di cemento.

Gli infissi di finestre sono in legno, fatiscenti, con vetrate per lo più rotte.

Gli infissi di porte, (nei vani cucina e letto), sono in legno, fatiscenti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti elettrico ed idrico sono fatiscenti, l'impianto termico è assente. Nel vano cucina è collocato un camino.

Non è presente il bagno.

L'unità immobiliare, nel suo interno, è interessata dalla presenza di vegetazione in particolar modo nel vano cucina (vedi elaborato fotografico - all.to n. 14 - foto nn. 6,7,8 e 9).

Per la visione dello stato conservativo dell'unità immobiliare staggita rimanda alla visione dell'elaborato fotografico - all.to n. 14).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1978 al 15/04/1991	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINI MATTIA	11/11/1978	28026	16244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	29/11/1978	14464	13099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	24/11/1978	5222	950
Dal 15/04/1991 al 30/04/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	15/02/1993	2400	1920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	14/10/1991	62	483
Dal 30/04/1993 al 30/04/1993	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERNA UMBERTO	30/04/1993	4523	2934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	17/05/1993	6624	5264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	17/05/1993	1637	
Dal 30/04/1993 al 25/01/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERNA UMBERTO	30/04/1993	4523	2934

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	17/05/1993	6625	5265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FROSINONE	17/05/1993	1637	
Dal 25/01/2008 al 01/12/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLARIS PAOLO	25/01/2008	19669	14911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	01/02/2008	2529	1722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
REGISTRATO A ROMA 2	30/01/2008	3914			

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.

- La data del 01.12.2022 (indicata da ultima nella sovrastante tabella) non indica il termine temporale dei diritti vantati dalle PDE sull'immobile pignorato, ma è la data in cui lo scrivente ha effettuato le visure ipotecarie.

Il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria ultraventennale, al fine di verificare sia la conformità tra la titolarità dei diritti sul bene come riportata nel pignoramento con quella risultante dalla conservatoria, sia l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato, acquisendo le relative note di trascrizione/iscrizione.

Inoltre ha reperito:

- presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Frosinone Ufficio di Frosinone, la copia della Dichiarazione di Successione del de cuius **** Omissis **** del **** Omissis ****;
- presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Frosinone, la copia conforme dell'Atto di donazione - divisione e vendita stipulato dal notaio **** Omissis **** in data **** Omissis **** e dell'Atto di affrancazione-compravendita-divisione stipulato dal notaio **** Omissis **** in data **** Omissis ****;
- presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, la copia conforme dell'atto di compravendita stipulato dal

notaio **** Omissis **** in data **** Omissis ****;

- mediante ispezione telematica SISTER (ADE), le visure ipotecarie sull'immobile al Foglio 12 Mapp. 273;
- mediante ispezione sui registri cartacei, sul nominativo di **** Omissis ****, al fine di appurare il titolo di provenienza del bene staggito allo stesso.

OSSERVAZIONI

Dall'esame della documentazione acquisita, ed estratta dall'elenco delle formalità ipotecarie, non ha reperito la nota di trascrizione inerente l'accettazione tacita dell'eredità relativa alla dichiarazione di successione in morte di ** Omissis ****.**

La documentazione sopra citata è contraddistinta con i seguenti allegati (atti-note di trascrizione):

All.to n. 5 - Visure Ipotecarie

All.to n. 6 - Atto Marini M. del 11.11.1978 Rep. 28026 Racc. 16244 - Nota di TR del 25.11.1978 Reg. Part. 13099

All.to n. 7 - Dich.ne Successione di **** Omissis **** (Num. 62-Vol. 483-14.10.1991) - Nota TR del 15.02.1993 Reg. Part. 1920

All.to n. 8 - Atto Perna U. del 30.04.1993 Rep. 4523 Racc. 2934 - Note di TR del 17.05.1993 Reg. Part. 5264-5265

All.to n. 9 - Atto Solaris P. del 25.01.2008 Rep. 19669 Racc. 14911 - Nota TR del 01.02.2008 Reg. Part. 1722

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/02/2008
Reg. gen. 2530 - Reg. part. 370
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: SALARIS PAOLO
Data: 25/01/2008
N° repertorio: 19670
N° raccolta: 14912

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 14/06/2017
Reg. gen. 9193 - Reg. part. 7039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/02/2022

Reg. gen. 2664 - Reg. part. 2144

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica della legittimità urbanistica dell'immobile staggito inoltrava a mezzo PEC, in data 29.09.2022 al Comune di Pofi (Fr), la 'Richiesta di Accesso Formale ai Documenti Amministrativi' che veniva acquisita dall'Ente con Protocollo n° 8186 del 01.10.2022.

In data 19.12.2022 veniva trasmessa a mezzo PEC dal Comune di Pofi (FR) nota di riscontro alla predetta richiesta, portante il numero di protocollo 10846, a firma del Responsabile del Servizio Arch. **** Omissis ****, nella quale è riportato:

"Con riferimento alla Vs. nota, acquisita agli atti dell'Ente al Prot. 8186 del 01.10.2022, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Frosinone nell'E.I. n.24/2022 RGE... omissis... comunica che dalla verifica della documentazione agli atti dell'Ente, al momento, non si è riusciti a reperire nessun titolo abilitativo ne autorizzazioni e/o comunicazioni riferibili all'immobile, sito in Via Frittore e distinto in catasto al Foglio 12 Mappale 273. Si riserva di integrare la presente comunicazione nell'eventualità che venga successivamente reperita la documentazione richiesta".

(N.B.: I nominativi forniti dallo scrivente al comune di Pofi per poter consentire all'Ufficio Tecnico Comunale di esperire la ricerca di eventuali titoli legittimativi urbanistici, sono stati desunti sia dall'atto di acquisto originario del terreno su cui è sorto il fabbricato staggito, sia dalla visura storica catastale. La documentazione inoltrata al Comune di Pofi è riscontrabile nell'Allegato n. 10 - Legittimità Urbanistica Comune di Pofi).

Pertanto, per appurare l'esistenza del fabbricato in data anteriore al 01/09/1967, ha ritenuto di estendere le proprie ricerche con l'acquisizione di aerofotografie aventi data certa, le quali potessero fornire indicazioni circa la presenza o meno del fabbricato alla data sopra indicata.

Le risultanze di quanto reperito vengono qui di seguito riportate.

A) In data 29.11.2022 a mezzo e-mail, inviava alla Società S.A.R.A.-NISTRI S.r.l. (Società Aerofotografie e Rilevamenti Aerofotogrammetrici), richiesta di "disponibilità di aerofotografie dei voli effettuati sulla zona di territorio del Comune di Pofi (FR) a cavallo del periodo 01.09.1967"

In data 30.11.2022 la Società S.A.R.A.-NISTRI S.r.l. rispondeva "Spiacenti, sul sito di V/ interesse disponiamo esclusivamente di foto aeree del 1973, del 1984, del 1985 e del 1990. Tutte ad alta quota, escluso il 1984 che è a bassa quota".

B) Dopo avere effettuato attenta ricerca sul sito istituzionale dell'Istituto Geografico Militare (IGM) con sede in Firenze, in data 12.12.2022 chiedeva il rilascio della aerofotografia relativa al volo effettuato in data 14/10/1966 sul sito di interesse.

In data 15/12/2022 l'IGM rilasciava il seguente fotogramma riportante gli estremi: F° 160 - Volo 14/10/1966 - Serie III - Fotogramma 113.

Dall'ingrandimento di quest'ultimo, (effettuato dallo scrivente in quanto la aerofotografia è stata ripresa ad alta quota e pertanto consente unicamente la visione generale di una estesa porzione di territorio), ha potuto intravedere che è presente la sagoma di un fabbricato riconducibile per ubicazione, forma ed estensione al fabbricato oggetto di esecuzione.

Pertanto può ragionevolmente asserire che il fabbricato staggito è stato costruito prima del 01/09/1967.

Tale asserzione può essere anche avvalorata dal tipo di materiali utilizzati nella costruzione e nella sua vetustà.

La documentazione probante la legittimità urbanistica è contraddistinta dagli allegati:

All.to n. 10 - Legittimità Urbanistica Comune di Pofi)

All.to n. 11 - Richiesta S.A.R.A.-NISTRI S.r.l.

All.to n. 12 - Aerofotografia IGM 160_1966_III_113 e Copyright

All.to n. 13 - Ingrandimento Aerofotografia IGM 160_1966_III_113

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 stato dei luoghi e la natura dell'immobile oggetto d'esecuzione consentono la formazione di un lotto unico costituito da un rudere di fabbricato ad uso abitativo ubicato al piano terra. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, la vetustà, ed, infine, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una mediocre vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima.

Il valore dell'immobile è stato determinato ricercando il più probabile valore di mercato utilizzando, a questo fine, la procedura sintetica che prevede la comparazione del bene da stimare ad altri ad esso analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizione, ecc.) ed intrinseche (destinazione, conservazione, ecc.), di cui un'indagine di mercato ha permesso di conoscere il valore stabilito in trattative di poco anteriori. Tale valore è riferito ad un parametro, che può essere per i fabbricati il metro quadro o il metro cubo o il vanpo o il lotto; per i terreni il metro quadro o il lotto. La stima de quo viene eseguita prendendo come parametro di riferimento il metro quadro.

Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, dello stato effettivo dell'unità immobiliare, si ritiene congruo esprimere il valore di 400,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Pofi (FR) - Via Frittore, piano T
Trattasi di un fabbricato diruto censito in catasto con classamento abitativo. E' ubicato in zona rurale del comune di Pofi (Fr) alla Via Frittore (detta anche Via Frittole o Firrole), e dista dal centro cittadino circa km. 2,5. E' composto da due vani ed accessori in pessimo stato di conservazione e manutenzione. E' raggiungibile tramite una stradina interpodereale, partente dalla via comunale Frittole, insistente su terreni di privati di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 273, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Pofi (FR) - Via Frittore, piano T	46,50 mq	400,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00%	€ 18.600,00
				Valore di stima:	€ 18.600,00

Valore di stima: € 18.600,00

Valore finale di stima: € 18.600,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNICO € 18.600,00

(diconsi Euro Diciottomilaseicento/00), che rappresenta il valore più probabile di mercato, all'attualità, del lotto unico.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimette alle decisioni che la S.V. Ill.ma Sig. Giudice vorrà adottare circa la redazione e presentazione all'ufficio competente, (conservatoria dei RR.II di Frosinone), della nota di trascrizione relativa all'accettazione tacita dell'eredità in morte di ** Omissis ****.**

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 07/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Camillo Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.to n. 1 - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali (1^a e 2^a Convocazione)
- ✓ Altri allegati - All.to n. 2 - Verbali di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All.to n. 3 - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - All.to n. 4 - Planimetria Stato dei Luoghi
- ✓ Altri allegati - All.to n. 5 - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All.to n. 6 - Atto Marini M. del 11.11.1978 Rep. 28026 Racc. 16244 - Nota di TR del 25.11.1978 Reg. Part. 13099
- ✓ Altri allegati - All.to n. 7 - Dich.ne Successione di **** Omissis **** (Num. 62-Vol. 483-14.10.1991) - Nota TR del 15.02.1993 Reg. Part. 1920
- ✓ Altri allegati - All.to n. 8 - Atto Perna U. del 30.04.1993 Rep. 4523 Racc. 2934 - Note di TR del 17.05.1993 Reg. Part. 5264-5265
- ✓ Altri allegati - All.to n. 9 - Atto Solaris P. del 25.01.2008 Rep. 19669 Racc. 14911 - Nota TR del 01.02.2008 Reg. Part. 1722
- ✓ Altri allegati - All.to n. 10 - Legittimità Urbanistica Comune di Pofi
- ✓ Altri allegati - All.to n. 11 - Richiesta S.A.R.A.-NISTRI S.r.l.
- ✓ Altri allegati - All.to n. 12 - Aerofotografia IGM 160_1966_III_113 e Copyright
- ✓ Altri allegati - All.to n. 13 - Ingrandimento Aerofotografia IGM 160_1966_III_113
- ✓ Altri allegati - All.to n. 14 - Elaborato Fotografico Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - All.to n. 15 - Ricevute di Invio Relazione Preliminare di Stima (Creditore Procedente-Debitore)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Pofi (FR) - Via Frittore, piano T
Trattasi di un fabbricato diruto censito in catasto con classamento abitativo. E' ubicato in zona rurale del comune di Pofi (Fr) alla Via Frittore (detta anche Via Frittole o Firrole), e dista dal centro cittadino circa km. 2,5. E' composto da due vani ed accessori in pessimo stato di conservazione e manutenzione. E' raggiungibile tramite una stradina interpoderale, partente dalla via comunale Frittole, insistente su terreni di privati di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 273, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di un fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 18.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.600,00

Bene N° 1 - Rudere			
Ubicazione:	Pofi (FR) - Via Frittore, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 273, Categoria A4	Superficie	46,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in un pessimo stato conservativo, tanto da potersi ritenere inagibile.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato diruto censito in catasto con classamento abitativo. E' ubicato in zona rurale del comune di Pofi (Fr) alla Via Frittore (detta anche Via Frittole o Firrole), e dista dal centro cittadino circa km. 2,5. E' composto da due vani ed accessori in pessimo stato di conservazione e manutenzione. E' raggiungibile tramite una stradina interpoderale, partente dalla via comunale Frittole, insistente su terreni di privati di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		