

TRIBUNALE DI FROSINONE

INTEGRAZIONE Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi - 03100 - Frosinone (FR), email dscostini@libero.it, PEC domenica.scostini@ingpec.eu, Tel. 0775 294 602, Fax 0775 294 602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 09/10/2023 il sottoscritto depositava proprio elaborato peritale e il 10/10/2023 si teneva l'udienza fissata.

I beni in esecuzione, giusto pignoramento immobiliare, sono catastalmente identificati come segue:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	741		2	A7	2	11vani	376 mq	1.101,80 €	S1-t-1	si
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	
96	370				Oliveto	3	360 mq	1,3 €	0,74 €		
96	519				Oliveto	3	1030 mq	3,72 €	2,13 €		
96	369				Oliveto	3	2000 mq	7,23 €	4,13 €		

All'udienza del 10/10/2023 il sottoscritto CTU rilevava criticità in merito alla provenienza dei beni in esecuzione.

Il G.E. disponeva il seguente provvedimento "atteso che v'è necessità di rinvenire i titoli di provenienza dei terreni circostanti il fabbricato pignorato, laddove la donazione del '95 non riguarda essi terreni; rinvia per ogni ulteriore provvedimento all'udienza del 07/02/2024 ore 12.00".

Effettuati gli accertamenti suppletivi in merito alla provenienza dei beni pignorati, si relaziona quanto segue.

L'immobile in Veroli di cui al foglio 96 mappale 741 è pervenuto alla debitrice eseguita per 1/3 di proprietà per Trascrizione di Certificato di Successione, del 11/09/95 rp 11415 rg 14171, per i restanti 2/3 di cui 1/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà (con riserva di usufrutto in favore della madre - deceduta) per Trascrizione di Donazione del 26/10/1995 rp 13146 rg 16271.

I terreni in Veroli di cui al foglio 96 mappali 370, 519, 369, sono pervenuti alla debitrice eseguita per 1/3 di proprietà per Trascrizione di Certificato di Successione, del 11/0/95 rp 11415 rg 14171.

Gli atti richiamati sono depositati unitamente all'elaborato peritale principale.

In riscontro al provvedimento del G.E. si rappresenta che il titolo di provenienza relativo ai terreni circostanti il fabbricato pignorato è riferito alla sola quota di 1/3 di proprietà pervenuta per Successione, mancando Accettazione tacita di eredità e altro passaggio di proprietà.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, si propone la formazione del lotto di vendita relativo al solo fabbricato al foglio 96 mappale 741 come segue:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Contrada Murate n. 17, piano S1-T-2°

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione composto di piani sottostrada/seminterrato, terra e primo/ mansarda. Il piano sottostrada è destinato a soggiorno/rustico. Vi si accede dalla corte esterna o tramite corpo scala interno all'abitazione. Il piano terra è un appartamento di civile abitazione completo di salone, cucina, studio, doppi servizi igienici, letto e spogliatoio, collegato da scala interna con il piano primo suddiviso in due stanze da letto, studio e servizio igienico. Il tutto rifinito sia internamente che esternamente ed in discreto stato di conservazione. In adiacenza sempre sulla corte è presente un fabbricato uso garage con copertura piana. Il compendio sottoposto a pignoramento consta anche di n. 3 appezzamenti di terreno (occupati in parte da un uliveto), confinanti e comunicanti con il lotto su cui insiste il fabbricato descritto, su cui sono presenti oltre agli ulivi, alcuni manufatti per il ricovero del materiale e un impianto per l'adduzione idrica dell'abitazione, alimentato da pozzo di emungimento



privato, posto sempre sul terreno.

I terreni descritti Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 741, Zc. 2, Categoria A7, Graffato 741 al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 370, Qualità Oliveto - Fg. 96, Part. 519, Qualità Oliveto - Fg. 96, Part. 369, Qualità Oliveto, non vengono posti in vendita, pertanto per l'immobile uso civile abitazione deve essere richiesto allaccio idrico e realizzate le relative opere.

Valore di stima del bene: € 227.704,00

TOTALE VALORE LOTTO € 227.704,00, da cui detrarre il costo della demolizione del garage, oneri di allaccio idrico e opere necessarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - Contrada Murate n. 17	284,63 mq	800,00 €/mq	€ 227.704,00	100,00%	€ 227.704,00
				Valore di stima:	€ 227.704,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione opere abusive per la maggior superficie garage	5000,00	€
Oneri di allaccio idrico e opere necessarie	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 220.204,00 arrotondato € 220.000,00

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 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scostini Domenica

