
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scostini Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 228.354,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi, 285 - 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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 un fabbricato uso garage con copertura piana.

Il compendio sottoposto a pignoramento consta anche di n. 3 appezzamenti di terreno (occupati 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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coniugata con 

CONFINI

Il lotto nel suo complesso (area su cui insiste l'immobile e i terreni) confina con: strada comunale, mapp.li 168,169,170,463,177,604, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	360,00 mq	360,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1030,00 mq	1030,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2000,00 mq	2000,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	
Abitazione	96,44 mq	96,44 mq	0,50	48,22 mq	0,00 m	seminterrato
Abitazione	124,56 mq	124,56 mq	1	124,56 mq	0,00 m	terra
Abitazione	81,15 mq	81,15 mq	1	81,15 mq	0,00 m	primo
Abitazione	18,86 mq	18,86 mq	0,20	3,77 mq	0,00 m	seminterrato
Abitazione	38,70 mq	38,70 mq	0,25	9,68 mq	0,00 m	terra
Abitazione	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	primo
garage	19,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				284,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	284,63 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 519 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 10,30 Reddito dominicale € 3,72 Reddito agrario € 2,13
Dal 12/06/1986 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 370 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3,60 Reddito dominicale € 1,30 Reddito agrario € 0,74
Dal 05/10/1988 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 369 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 20,00 Reddito dominicale € 7,23 Reddito agrario € 4,13
Dal 08/05/2012 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. u, Fg. 96, Part. 741, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 388 mq Rendita € 1.107,80 Piano s1-t-1 Graffato si

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali relativamente ai terreni, in quanto per effetto del decesso di **[REDACTED]** avvenuto nel 2012, la proprietà degli stessi sarebbe dovuta essere ripartita su **[REDACTED]** e **[REDACTED]** per la quota di 1/2 cadauno. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta perfezionata la successione di morte di **[REDACTED]**.

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	1101,8 €	t-1-2	741
--	----	-----	--	---	----	---	--------	--------	----------	-------	-----

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e 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 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'immobile riporta una consistenza del corpo uso garage diversa rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato per abitazione è in murature, i solai di piano e di copertura sono in laterocemento, la copertura è a tetto.

Le finiture interne sono di buona qualità, anche se necessità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

I terreni sono in uso al medesimo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 11/09/1995 al 10/09/2023	**** Omissis ****	Atto di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	16/05/1995	17505	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	16/05/1995	14171	11415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1995 al 10/09/2023	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pio Seraschi	12/10/1995	14581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	26/10/1995	16271	13146
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza ex art. 186 Quater
Iscritto a Frosinone il 12/05/2016

Reg. gen. 7824 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1 e 1/3
Importo: € 203.887,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2008
Reg. gen. 24333 - Reg. part. 16609
Quota: 1/3 - 2/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 06/09/2016
Reg. gen. 14221 - Reg. part. 10754
Quota: 1/1 e 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 29/11/2022
Reg. gen. 21647 - Reg. part. 17311
Quota: 1/1 e 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni e l'area su cui insiste l'immobile sono posti in zona agricola e sono sottoposti al Vincolo Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267.

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 per civile abitazione oggetto di pignoramento immobiliare è stato edificato in forza di Licenza di Costruzione n. 901 rilasciata in Veroli il 17/05/1971.

Per le difformità edilizie eseguite è stata rilasciata dal Comune di Veroli Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32 del 09/08/1995.

Allo stato del sopralluogo effettuato in data 2 marzo 2023 e sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Veroli, il fabbricato è conforme agli elaborati acquisiti, il garage no. In particolare la consistenza

legittimata per il garage è di 19 mq, quella rilevata è di circa 40 mq. La maggior consistenza deve essere eliminata, in quanto trattasi di immobile posto in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Contrada Murate n. 17, piano S1-T-1°
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 un fabbricato uso garage con copertura piana. Il compendio sottoposto a pignoramento consta anche di n. 3 appezzamenti di terreno (occupati 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.
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
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/3)
Valore di stima del bene: € 227.704,00
Si propone la formazione di un unico lotto, benchè le quote pignorate tra il fabbricato e di terreni siano diverse. Ciò perchè al momento del sopralluogo effettuato in data 2 marzo 2023 i terreni sono risultati occupati da alcuni manufatti (privi di legittimazione edilizia) utilizzati per il ricovero degli materiale, un impianto per l'adduzione idrica dell'abitazione, alimentata da un pozzo di emungimento, quindi l'ipotesi della divisione in lotti renderebbe il fabbricato privo dell'alimentazione idrica, poichè non è allacciato alla rete pubblica (vedasi a tal proposito il verbale di sopralluogo del 2/3/2023).
Il valore unitario/mq preso a base di calcolo per il fabbricato è stato individuato prendendo a riferimento i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2022 per la zona in esame e la consultazione dei valori al mq relativi alle compravendite in essere sul mercato locale consultati presso le principali Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Veroli.

Per i terreni si assume il valore unitario/mq di € 5/mq. Per cui $3390 \times 5 = € 16.950$
 quota in vendita 1/3 di € 16.950.
 Valore € 5.650

TOTALE VALORE LOTTO UNICO € 227.704 + € 5.650 = € 233.354, da cui detrarre il costo della demolizione del garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - Contrada Murate n. 17, piano S1-T-2°	284,63 mq	800,00 €/mq	€ 227.704,00	100,00%	€ 227.704,00
				Valore di stima:	€ 227.704,00

Valore di stima: € 233.354,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione opere abusive, maggior superficie garage	5000,00	€

Valore finale di stima: € 228.354,00

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 09/10/2023

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