
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.690,40	13

INCARICO

All'udienza del 27/03/2023, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, 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** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 612. E' dotato di una corte esterna esclusiva e su parte di essa insiste una porzione di struttura in C.A..

Il villino si trova in zona periferica, dista dal paese circa 4 KM.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile foglio 28 part.612 confina a nord con le part. 592, 1169,1167, 58, a sud com le particella 59 a est part.527 e a ovest part.662- 618.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,81 mq	79,05 mq	1	79,05 mq	3,00 m	terra
rimessa	17,20 mq	22,74 mq	0,5	11,37 mq	4,00 m	terra
area esterna	533,21 mq	533,21 mq	0,1	53,32 mq	0,00 m	terra
locale tecnico - portico (aperto su tre lati) "siccome è da rifinire la superfici si riduce di 0,20	34,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,25 m	terra
Totale superficie convenzionale:				149,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 612, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m ² mq Rendita € 134,80 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 612, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte: 85 mq Rendita € 134,80 Piano Terra Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	612			A5		4,5 vani		134,8 €	Terra	Si

PRECISAZIONI

Come riportato in parti comuni si precisa quanto indicato:

"Sono in comune di diritti pari alla metà esatta dell'intero in quota indivisa, sulla corte di accesso ivi confinante con ***** a due lati ed aia, esterna l'intera centiare 55, individuata in catasto alla partita 206063 foglio 28 n.662".

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L' unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione . Non è possibile accedervi in quanto la copertura può essere pericolante tranne per una parte costituita da camera, da bagno e disimpegno che al momento risulta accessibile ma in mediocre stato conservativo. La rimessa viene utilizzata con area circostante recintata .

PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto notarile notaio Angelina Lella n°18526 rep. 8316 racc., è compresa la corte assoluta a confine con ***** , ***** e ***** , riportato al NCEU partita 1002143 foglio 28 part.612 via Mastrezze p.t.cat. A/5 cl.1 vani 4,5 RCL 261000. Sono in comune di diritti pari alla metà esatta dell'intero in quota indivisa, sulla corte di accesso ivi confinante con ***** ***** a due lati ed aia, esterna l'intera centiare 55, individuata in catasto alla partita 206063 foglio 28 n.662.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare adibita ad abitazione ad unico livello risulta avere struttura portante in muratura con copertura in legno, eccezion fatta per la copertura del locale bagno realizzata in eternit. Tra la copertura e il piano terra risulta realizzata una camera canna. Sia all'esterno che all'interno l'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta intonacata e tinteggiata e al suo interno Pavimentata (ma vedi stato conservativo).

La rimessa costituita da due livelli risulta realizzata in blocchetti di cemento a faccia a vista con copertura in legno con area antistante recintata con rete metallica plastificata ancorata a pali di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile dato lo stato in cui si trova risulta non occupato da persone, ma occupato solo da oggetti non utili, tranne nella parte costituita da camera, da bagno e disimpegno. La rimessa viene utilizzata con area circostante recintata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1999 al 14/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lella Angelina	07/10/1999	18526	8316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di pubblicità immobiliare di Frosinone	25/10/1999	17493	13738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	18/10/1999	1712	1v

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 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 07/04/2010
Reg. gen. 6873 - Reg. part. 1487
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Viscogliosi Giovanni Battista
Data: 23/03/2010
N° repertorio: 36803
N° raccolta: 7194
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2019
Reg. gen. 12495 - Reg. part. 1613
Quota: 1/1
Importo: € 28.567,20
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.359,30

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/12/2023
Reg. gen. 22885 - Reg. part. 17557
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

SOTTOZONA "CR" - Ristrutturazione e completamento contrade di campagna.

Normativa

ART. 23 - Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano.

L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero.

Destinazione d'uso: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale.

In particolare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri:

It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;

Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

N (numero max di piani fuori terra) = 2;

Hm (altezza max) = 7,50 ml;

E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale.

Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano negli archivi comunali pratiche presentate . Come consigliato al Comune di Monte San Giovanni Campano si è proceduto a reperire elaborati aereo fotogrammetrici IGM . Confrontando i voli delle foto aeree dell'anno 1954 e 1975 e sovrapponendoli con la mappa catastale foglio 28 part.612 eccetto tolleranze di sovrapposizione risultano conformi per sagoma già dal volo del 1954. I fabbricati risultano quindi regolari.

Esiste una struttura di cemento armato con copertura di mq 37 ricadenti della particella 612 che non risulta negli elaborati aereo fotogrammetrici IGM precedentemente elencati.

In riferimento alle norme tecniche d'attuazione del Comune di Monte San Giovanni Campano di seguito riportate:

ART. 23 - Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano.

L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero.

Destinazione d'uso: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale.

In particolare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri:

It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;

Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml;

Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;

N (numero max di piani fuori terra) = 2;

Hm (altezza max) = 7,50 ml;

E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale.

Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

Si può effettuare il ragionamento di seguito riportato.

Superficie totale 635 mq * 0,60 mc/mq = 381 mc

I mc totali tra abitazione e rimessa sono circa 237 mc e 91,20 mc, con un avanzo di circa 52 mc. Essendo comunque consentito un aumento del 20% come ristrutturazione possiamo sanare parte della struttura in C.A. (come locale tecnico) insistente sul terreno e i restanti circa 10 mq lasciarli a portico presentando apposita pratica edilizia.(n.b. bisogna anche realizzare un muro di separazione per la parte di struttura in C.A. che non ricade nella part.612 il cui costo è stato preso in considerazione in quanto della superficie è stata ridotta dello 0,2).

Impianti non a norma edifici in cattivo stato di manutenzione per cui necessita il totale rifacimento .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5
Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 612. E' dotato di una corte esterna esclusiva e su parte di essa insiste una porzione di struttura in C.A.. Il villino si trova in zona periferica, dista dal paese circa 4 KM.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 612, Categoria A5, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.678,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5	149,74 mq	930,00 €/mq	€ 133.678,20	100,00%	€ 133.678,20
				Valore di stima:	€ 133.678,20

Valore di stima: € 133.678,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione trasporto e smaltimento di struttura portante in legno 40 €/mq "abitazione"	3400,00	€
Pavimentazione tr.e smal.dei m.di risulta: costo relativo al carico, al trasporto e allo s. in discarica autorizzata dei materiali 20€/Mq "abitazione"	1581,00	€

Costo spicconatura trasporto- smaltimento e rifacimento.intonaci esterni e interni 35 €/mq "abitazione"	8820,00	€
Tinteggiature interne ed esterne 15€/mq "abitazione"	3780,00	€
Massetto e pavimento e rivestimento bagno e cucina 35 €/mq "abitazione"	3765,00	€
Impianto elettrico "abitazione"	5550,00	€
Impianto idraulico "abitazione"	6320,00	€
Porte interne "abitazione"	3105,00	€
n°2 Portoni ingresso blindati "abitazione"	1550,00	€
Finestre e persiane "abitazione"	6250,00	€
Vespaio 36€/mq "abitazione"	2845,80	€
rifacimento tetto in legno "abitazione"	15300,00	€
Rimozione trasporto e smaltimento di struttura portante in legno 40 €/mq "rimessa"	968,00	€
Rifacimento tetto in legno "rimessa"	1840,00	€
Vespaio 36€/mq "rimessa"	4320,00	€
Impianto elettrico "rimessa "	993,00	€
Pratica edilizia compresi oneri concessori parcella diritti di segreteria costo di costruzione	3500,00	€
Progetto di ristrutturazione di tutto il fabbricato con il pagliaio compreso autorizzazione sismica direzione lavori e sicurezza	15500,00	€
smaltimento eternit	1100,00	€
finestre e porte rimessa compreso smaltimento di quelle esistenti "rimessa"	2500,00	€

Valore finale di stima: € 40.690,40

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 06/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile Angelina Lella del 07.10.1999 rep18526
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura catastale foglio 28 part. 612

- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA INTERNO FOGLIO 28 PART.612
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di matrimonio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Norme tecniche attuazione foglio 28 part.612
- ✓ N° 8 Altri allegati - stralcio di prg legenda
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato Fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - IGM - Regolarità edilizia- google maps
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria foglio 28 part.612
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5
Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 612. E' dotato di una corte esterna esclusiva e su parte di essa insiste una porzione di struttura in C.A.. Il villino si trova in zona periferica, dista dal paese circa 4 KM.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 612, Categoria A5, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SOTTOZONA "CR" - Ristrutturazione e completamento contrade di campagna.
Normativa ART. 23 - Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano. L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero. Destinazione d'uso: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale. In particolare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri: It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq; Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml; Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; N (numero max di piani fuori terra) = 2; Hm (altezza max) = 7,50 ml; E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale. Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

Prezzo base d'asta: € 40.690,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.690,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via mastrazze n5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 612, Categoria A5, Graffato Si	Superficie	149,74 mq
Stato conservativo:	L' unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione . Non è possibile accedervi in quanto la copertura può essere pericolante tranne per una parte costituita da camera, da bagno e disimpegno che al momento risulta accessibile ma in mediocre stato conservativo. La rimessa viene utilizzata con area circostante recintata .		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 612. E' dotato di una corte esterna esclusiva e su parte di essa insiste una porzione di struttura in C.A.. Il villino si trova in zona periferica, dista dal paese circa 4 KM.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		