
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 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.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 27/03/2004, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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) - via Scattaruggini 105, piano terra

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione sito in via Scattaruggini 105 Veroli (Fr), in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al piano terra con corte di circa 260 mq.
Piano terra composto da: soggiorno con camino, cucina, tre camere, due bagni con portico esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - via Scattaruggini 105, piano terra

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 separazione legale dei beni.

Dopo aver visionato l'ufficio dello stato civile del comune di Veroli risulta che il sig.**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con via Scattaruggini, sub 533, sub 534

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	110,70 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,80 m	terra
Portico	23,20 mq	23,20 mq	0,35	8,12 mq	2,80 m	terra
Cortile/giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,1	26,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				157,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1988 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 535, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale 154 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita € 302,13 Piano terra
Dal 04/08/2005 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 535, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale 154 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita € 302,13 Piano terra



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	535		2	A3	1	6,5 vani	totale: 154 mq, totale escluse aree scoperte: 131 mq	302,13 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risultata occupato e abitato dal debitore esecutato con famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni essendo dell'unico proprietario debitore e esecutato.
Il tutto recintato con cancello.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non presenta servitù essendo dell' unico proprietari debitore e esecutato.
Il tutto recintato con cancello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.
Gli impianti sono funzionanti.

L'impianto fognante è collegato alla fossa biologica Imhoff.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti in blocchi di tufo, parte in muratura di blocchi di tufo e parte con muratura mista;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile di colore rosa.

Stato di conservazione: Infissi esterni in legno: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti in gres porcellanato: discreti; pavimenti bagno in ceramica: discreti; corpi scaldanti in alluminio: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e abitato dal debitore esecutato con famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1988 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Perna Umberto	22/12/1988	2654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/1989	56/57	42/43
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/08/2005 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Labate Roberto	04/08/2005	290790/43305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Frosinone	30/08/2005	19920	12636
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dall'esame della certificazione notarile depositata, manca la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio, infatti il debitore ha acquistato le quote della piena proprietà con atto notarile del 04/08/2005 da parte di Federico Elisa-Velocci Fortunato-Aversa Marisa.

A quest'ultimi due Velocci Fortunato-Aversa Marisa gli immobili sono pervenuti per la sola nuda proprietà da atto di compravendita del 22/12/1988, mentre non risulta documentata la provenienza della sig.ra Federico Elisa, nonché la provenienza dell'usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 29/11/2006
 Reg. gen. 28361 - Reg. part. 6852
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: notaio Labate Roberto
 Data: 27/11/2006
 N° repertorio: 308240/48035
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 07/09/2007
 Reg. gen. 25544 - Reg. part. 6900
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 125.000,00
 Rogante: notaio Labate Roberto
 Data: 06/09/2007
 N° repertorio: 313626/50853



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 07/03/2016
Reg. gen. 3708 - Reg. part. 513
Importo: € 44.601,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.300,78
N° repertorio: 1254
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 24/05/2023
Reg. gen. 10433 - Reg. part. 7611
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola "E2" del vigente piano regolatore generale del comune di Veroli.

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.

L'immobile è stato costruito ante 67 poi successivamente è stata presentata dal sig. Velocci Fortunato una richiesta di autorizzazione a costruire DIA allo sportello unico del comune di Veroli in data 29/06/2004.

Successivamente con attestato di deposito per autorizzazione a costruire art. 7 L.R. 5.01.1985 n. 4 del 26/07/2004 prot. gen. n. 105851 prot. serv. n. 1485/2004, il Comune attesta che il progetto di cui trattasi è stato depositato agli atti dell'Area, pertanto la Ditta in oggetto è autorizzata in conformità del progetto presentato e alle condizioni e prescrizioni indicate a tergo, lavori di: Restauro e risanamento igienico sanitario-conservamento statico.

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile risponde parzialmente al progetto approvato per suddivisioni interne, bucatore finestre e riseghe della muratura diverse da quelle originarie di progetto e per la facciata dell'immobile che doveva essere con muratura a vista (da progetto), mentre quella del fabbricato in questione è intonacata di colore rosa.

Pertanto è opportuno ripristinare lo stato iniziale di progetto approvato dal Comune con successivo deprezzamento del valore di stima dell'immobile stesso.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - via Scattaruggini 105, piano terra
 Fabbricato di civile abitazione sito in via Scattaruggini 105 Veroli (Fr), in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al piano terra con corte di circa 260 mq. Piano terra composto da: soggiorno con camino, cucina, tre camere, due bagni con portico esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 535, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 86.416,00
 Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di fabbricati di civile abitazione con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Scattaruggini - Veroli.
 Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 550,00 a metro quadro.
 Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 86.416,00
 Si precisa che dato che l'immobile è diverso parzialmente dallo stato di progetto approvato dal Comune si ritiene opportuno decurtare il valore di stima di quest'ultimo con un deprezzamento pari al 25% per ripristinare lo stato di progetto iniziale (approvato dal Comune).

Valore lotto unico = euro 86.416,00 * 75% = euro 64.812,00 = euro 65.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - via Scattaruggini 105, piano terra	157,12 mq	550,00 €/mq	€ 86.416,00	100,00%	€ 86.416,00
				Valore di stima:	€ 86.416,00

Valore di stima: € 65.000,00

Valore finale di stima: € 65.000,00

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 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008)
- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento e di attestazione di invio alle parti
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estatto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche
- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia
- ✓ Altri allegati - Copia del certificato di stato civile dell'esecutato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - via Scattaruggini 105, piano terra
Fabbricato di civile abitazione sito in via Scattaruggini 105 Veroli (Fr), in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al piano terra con corte di circa 260 mq. Piano terra composto da: soggiorno con camino, cucina, tre camere, due bagni con portico esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 535, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E2" del vigente piano regolatore generale del comune di Veroli.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Veroli (FR) - via Scattaruggini 105, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 535, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	157,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione sito in via Scattaruggini 105 Veroli (Fr), in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al piano terra con corte di circa 260 mq. Piano terra composto da: soggiorno con camino, cucina, tre camere, due bagni con portico esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e abitato dal debitore esecutato con famiglia.		

