
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2022 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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.147,00	14

INCARICO

All'udienza del 28/09/2022, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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 Ripi (FR) - via Vado Farina,33

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta, con corte esterna comune (sub 3) sita nel Comune di Ripi (FR) in via Vado Farina,33. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito al piano terra da una sala da pranzo, una cucina, un salotto, tre camere da letto, due bagni e un portico esterno ed è inserito nella zona periferica del Comune di Ripi. Il contesto in cui è inserita la villetta è a vocazione agricola. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Ripi circa 2,0 Km mentre dalla S.R. n.6 "Casilina" circa 2,3 Km.

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** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - via Vado Farina,33

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)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con particella n.309 e 310, a Sud con strada via Vado Farina, a Est con part. n.209 e ad Ovest con particella n.208.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza	103,60 mq	122,50 mq	1,00	122,50 mq	3,00 m	T
Porticato	38,50 mq	38,50 mq	0,25	9,63 mq	3,00 m	
Terrazza	27,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	12,21 mq	13,50 mq	0,20	2,70 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza dell'immobile si è considerata la volumetria regolare dal punto di vista urbanistica e quanto sanabile con l'istituto dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,42 Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano T

Dal 14/04/1998 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano T
Dal 21/02/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano T
Dal 17/02/2006 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano T
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 313, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 266,49 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	313	1		A2	2	6 vani	131 mq	266,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Il costo della variazione catastale è di circa 1.500,00 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il giardino e piazzale esterno sub 3 rappresentano corte comune ai sub 1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villetta, con corte esterna comune (sub 3) sita nel Comune di Ripi (FR) in via Vado Farina,33. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito al piano terra da una sala da pranzo, una cucina, un salotto, tre camere da letto, due bagni e un portico esterno ed è inserito nella zona periferica del Comune di Ripi. Il piano seminterrato (sub 2) con accesso diretto dalla corte comune sub 3 ha destinazione d'uso di laboratorio artigianale e non è oggetto della presente procedura. Il contesto in cui è inserita la villetta è a vocazione agricola. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Ripi circa 2,0 Km mentre dalla S.R. n.6 "Casilina" circa 2,3 Km. L'immobile internamente ed esternamente si trova in buono stato di conservazione. La facciata dell'edificio è in parte tinteggiata e in parte a cortina. Internamente le finiture sono rappresentate da pavimentazione in gres, pareti tinteggiate, infissi e porte in legno, riscaldamento autonomo con terminali del tipo radiatori. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è del tipo in muratura portante. Il solaio di sottotetto e piano rialzato è in latero-cemento. La copertura è di tipo a falde con struttura portante in legno. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff e successiva sub irrigazione. La corte comune esterna (sub 3) è delimitata parte con recinzione in muratura e parte con rete metallica. L'ingresso alla villetta avviene dalla corte comune sub 3 mediante accesso carrabile dalla strada via Vado Farina. Annessa alla villetta c'è una struttura con finiture al rustico adibita a dispensa e forno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1998 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Piacitelli	14/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/04/1998	5971	4917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raponi	21/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/02/2005	4656	2388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Raponi	17/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/02/2006	3041	2015
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La società MICHELANGELO IMMOBILIARE DI GABRIELE SCACCIA & C. S.A. S. con sede in Cortona (AR) - codice fiscale 01571460516 ha cambiato ragione sociale da MICHELANGELO IMMOBILIARE DI GADANI CLAUDIO & C. SAS con sede in Arezzo - codice fiscale 01571460516

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Frosinone il 24/04/1998
Reg. gen. 6377 - Reg. part. 610
Importo: € 361.519,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente nota di iscrizione si riferisce ad un'ipoteca legale sui sub n.1 e sub n.2. In data 26/04/2022 è stata presentata un'annotazione alla predetta iscrizione con Reg. Gen. n°16508 e Reg. Part. n.1658 per restrizione del bene sub 2. Si ritiene comunque che l'iscrizione Reg. Part. 610 del 24/04/1998 essendo trascorsi più di 20 anni sia decaduta.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/02/2006
Reg. gen. 3042 - Reg. part. 616
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2022
Reg. gen. 10328 - Reg. part. 8260
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica durata mutuo**
Iscritto a Frosinone il 06/09/2011
Reg. gen. 17595 - Reg. part. 2201

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Ripi. L'immobile ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona "Paesaggio agrario di valore" di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio ed in parte (solo sub 3) in zona "Aree di interesse archeologico beni lineari con fascia di rispetto di cui all'art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato è stato legittimato dai seguenti titoli abilitativi: Licenza di costruzione del 25/08/1969, Concessione Edilizia in sanatoria n.167 del 19/02/1998.

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.

Non c'è corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile pignorato e l'ultimo titolo abilitativo ossia la Concessione Edilizia in sanatoria n.167 del 19/02/1998. In particolare le irregolarità riguardano la trasformazione del terrazzo nell'attuale salotto, la realizzazione del portico esterno e una diversa volumetria del locale esterno adibito a deposito e forno. Pertanto ai fini della regolarità urbanistica dovrà essere ripristinato il terrazzo originario mediante la demolizione della tamponatura e solaio di copertura del vano destinato a salotto e il ripristino del locale esterno come da Concessione Edilizia in sanatoria n.167 del 19/02/1998. Il costo di tali demolizioni e ripristini è quantificabile in circa 25.000,00 euro. Per quanto riguarda invece il portico esterno esso è sanabile mediante l'istituto dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01. Il costo per la sanatoria comprensivo degli oneri di progettazione è di circa 8.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da una singola villetta si è optato per un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - via Vado Farina,33
Trattasi di una villetta, con corte esterna comune (sub 3) sita nel Comune di Ripi (FR) in via Vado Farina,33. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito al piano terra da una sala da pranzo, una cucina, un salotto, tre camere da letto, due bagni e un portico esterno ed è inserito nella zona periferica del Comune di Ripi. Il contesto in cui è inserita la villetta è a vocazione agricola. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Ripi circa 2,0 Km mentre dalla S.R. n.6 "Casilina" circa 2,3 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 313, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.647,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ripi (FR) - via Vado Farina,33	141,83 mq	900,00 €/mq	€ 127.647,00	100,00%	€ 127.647,00
				Valore di stima:	€ 127.647,00

Valore di stima: € 127.647,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	34500,00	€

Valore finale di stima: € 93.147,00

Al prezzo di stima dell'immobile pignorato sono stati detratti gli oneri per le demolizioni e ripristini pari a 25.000,00 euro, gli oneri per la regolarizzazione edilizia del portico esterno pari a 8.0000,00 euro e gli oneri per l'aggiornamento catastale pari a 1.500,00 euro per un totale di 34.500,00 euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 22/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto unico (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto unico (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato libero (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atti di provenienza (Aggiornamento al 16/02/2023)

- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta chiarimenti parte precedente (Aggiornamento al 17/03/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Risposta del CTU alla richiesta di chiarimenti (Aggiornamento al 17/03/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ripi (FR) - via Vado Farina,33
Trattasi di una villetta, con corte esterna comune (sub 3) sita nel Comune di Ripi (FR) in via Vado Farina,33. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito al piano terra da una sala da pranzo, una cucina, un salotto, tre camere da letto, due bagni e un portico esterno ed è inserito nella zona periferica del Comune di Ripi. Il contesto in cui è inserita la villetta è a vocazione agricola. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Ripi circa 2,0 Km mentre dalla S.R. n.6 "Casilina" circa 2,3 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 313, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Ripi. L'immobile ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, in zona "Paesaggio agrario di valore" di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio ed in parte (solo sub 3) in zona "Aree di interesse archeologico beni lineari con fascia di rispetto di cui all'art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio

Prezzo base d'asta: € 93.147,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.147,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ripi (FR) - via Vado Farina,33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 313, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	141,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una villetta, con corte esterna comune (sub 3) sita nel Comune di Ripi (FR) in via Vado Farina,33. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito al piano terra da una sala da pranzo, una cucina, un salotto, tre camere da letto, due bagni e un portico esterno ed è inserito nella zona periferica del Comune di Ripi. Il contesto in cui è inserita la villetta è a vocazione agricola. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Ripi circa 2,0 Km mentre dalla S.R. n.6 "Casilina" circa 2,3 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e famiglia.		