
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.954,86	12

INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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 Fumone (FR) - Via Vicinale Fossa Zoffrena 31 (già Via Scremoni 10), piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°43'44.5"N 13°16'42.5"E)

DESCRIZIONE

Il lotto unico è costituito da un fabbricato civile di epoca datata, situato a poca distanza dal centro storico del Comune di Fumone in Via Vicinale Fossa Zoffrena (già Via Scremoni). L'immobile si costituisce di una corte esclusiva che circonda il fabbricato percorribile a piedi, la quale confina direttamente con la strada pubblica antistante, dove è posto l'accesso carrabile e pedonale utilizzato in comune anche con terzi, che di fatto esercitano una servitù di passaggio su parte della corte, la quale non risulta nell'atto di provenienza.

Il fabbricato risulta edificato in muratura portante con copertura a due falde inclinate, si costituisce di due piani, il piano terra destinato a civile abitazione, presenta un portico antistante l'ingresso, al suo interno sono presenti 4 camere, un disimpegno ed un bagno per circa mq 78 lordi e mq 51 utili. Il piano primo sottostrada con più lati controterra, presenta una superficie destinata ad abitazione composta di 2 camere, un disimpegno ed un bagno, per circa mq 41 lordi e mq 30 utili. Si precisa che al piano seminterrato è inoltre presente un locale deposito in cui è collocato il locale idraulico, di circa mq 18 lordi e mq 12 utili.

Si precisa che tra i piani non vi è collegamento interno e risultano indipendenti tra loro.

Le rifiniture generali sono risalenti all'epoca di realizzazione con infissi esterni in parte in alluminio ed in parte in ferro.

Sono presenti gli impianti primari ed al momento del sopralluogo erano allacciati quello idrico e quello elettrico, mentre anche se presente quello di riscaldamento al solo piano terra con termosifoni in ghisa, al momento risultava scollegato dalla fornitura con alimentazione a gpl.

Il fabbricato nel complesso si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, è bene prevedere una manutenzione ed in particolare un ammodernamento degli impianti.

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.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inviava comunicazione a mezzo racc. AR/1 ai debitori eseguiti fissando per il giorno 30.10.2023 alle ore 10.30 il sopralluogo necessario per l'espletamento delle operazioni peritali e delle attività inerenti il custode. Rilevato che le notifiche risultavano essere andate a buon fine, congiuntamente con il custode Avv. Lucia Melone, ed alla presenza degli eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****, anche

occupanti dell'immobile, si procedeva alla visita del bene con relativo rilievo planimetrico e fotografie dello stato dei luoghi. Veniva redatto regolare verbale sottoscritto dai presenti senza contestazione alcuna.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fumone (FR) - Via Vicinale Fossa Zoffrena 31 (già Via Scremoni 10), piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto consulente, ha estrapolato la certificazione ex art. 567 e può riferire che la medesima risulta completa.

Allega inoltre a maggior precisazione, l'aggiornamento della visura ipotecaria con il titolo di provenienza ante ventennio ai debitori eseguiti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il lotto unico, costituito da terreno con sovrastante fabbricato il tutto al catasto fabbricati foglio foglio 12 n. 743 di Fumone, confina:

- strada comunale, particelle 744, 40, 41 e 1047.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,60 m	T
Portico	5,50 mq	5,90 mq	0,30	1,77 mq	0,00 m	T
Abitazione	29,29 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	S1
Locale di deposito	12,20 mq	17,85 mq	0,50	8,93 mq	2,70 m	S1
Corte	300,00 mq	525,00 mq	0,05	26,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 06/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 743 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 156 mq Rendita € 266,49 Piano T-S1

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari dei diritti catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	743			A4	6	6	156 mq	266,49 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

In scarso stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che sulla corte esclusiva del fabbricato, grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di terzi non eseguiti. Comunque tale servitù non risulta richiamata nell'atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto unico si compone di un corpo di fabbrica edificato in epoca remota, con caratteristiche costruttive in muratura portante in blocchi di cemento cavi, con solai in laterocemento e copertura a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio. Le facciate esterne risultano al grezzo con finitura in malta cementizia, mentre le rispettive pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

I vani interni risultano tutti pavimentati, in alcuni vani sono presenti delle marmette in cemento con scaglie di marmo ed in altri delle ceramiche. Si precisa che il bagno al piano terra, attualmente non è servibile all'uso e dovrà essere oggetto di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio ed in alcuni casi in ferro, privi di oscuranti o persiane, mentre quelli interni quali le porte dei vani sono in legno tamburato.

Gli ambienti sia al piano terra che piano primo sottostrada, risultano tutti funzionali alla destinazione di civile abitazione.

Gli impianti funzionanti ed allacciati alla pubblica utenza sono quelli elettrico ed idrico, mentre l'impianto di riscaldamento, seppur presente al piano terra con termosifoni in ghisa, risulta attualmente distaccato da ogni fornitura.

Nel complesso, trattandosi di abitazione risalente ad epoca remota con inizio della costruzione antecedente al 1967, periodo che si riscontra anche per caratteristiche costruttive e materiali di finitura e complementari, si può riferire che l'immobile è in scarso stato di manutenzione e conservazione. Si consiglia di tenere in considerazione, un intervento di manutenzione straordinaria ed ammodernamento degli impianti e degli infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti come abitazione principale come risultante al momento del sopralluogo ed anche dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fumone in allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/11/1994 al	**** Omissis ****	Donazione

21/02/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	04/11/1994	31341	7048
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/11/1994	17757	13845
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'usufrutto attualmente in capo all'esecutata **** Omissis ****, risulta regolarmente costituito nell'atto pubblico a rogito Notaio A. Salvi del 04.11.1994 Rep. 31341 dal dante causa **** Omissis **** quale pieno proprietario ed in qualità di bene personale. Non risulta trascritto nella nota di trascrizione dell'atto a favore della stessa **** Omissis **** trattandosi di usufrutto successivo con accettazione espressa per comparsa nell'atto pubblico inter vivos con condizione sospensiva alla morte del donante, detto diritto successivamente è stato intestato con regolare voltura catastale al momento della morte dello stesso donante in data 26.04.2005.

Si consiglia comunque la trascrizione del diritto di usufrutto a favore dell'esecutata, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650, considerato che a seguito di colloquio presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano impedimenti alla trascrizione secondo le più recenti disposizioni in materia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Frosinone il 02/02/2018
 Reg. gen. 1681 - Reg. part. 1340
 Quota: 1/1 della proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Pignoramento**
 Trascritto a Frosinone il 15/06/2023
 Reg. gen. 12084 - Reg. part. 8877
 Quota: 1/1 della proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 2 domande di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta edificato con data di inizio lavori anteriore al 01.09.1967 come dichiarato nell'atto pubblico dai danti causa.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fumone il quale ha risposto con missiva del 03.02.2023 prot. 661 che non risulta documentazione urbanistica sul lotto edificato, in allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato proposto in vendita non risulta inserito in contesto condominiale, ma si tenga in considerazione che presenta un accesso carrabile e pedonale in comune attualmente con cancello di tipo manuale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fumone (FR) - Via Vicinale Fossa Zoffrena 31 (già Via Scremoni 10), piano T-S1

Il lotto unico è costituito da un fabbricato civile di epoca datata, situato a poca distanza dal centro storico del Comune di Fumone in Via Vicinale Fossa Zoffrena (già Via Scremoni). L'immobile si costituisce di una corte esclusiva che circonda il fabbricato percorribile a piedi, la quale confina direttamente con la strada pubblica antistante, dove è posto l'accesso carrabile e pedonale utilizzato in comune anche con terzi, che di fatto esercitano una servitù di passaggio su parte della corte, la quale non risulta nell'atto di provenienza. Il fabbricato risulta edificato in muratura portante con copertura a due falde inclinate, si costituisce di due piani, il piano terra destinato a civile abitazione, presenta un portico antistante l'ingresso, al suo interno sono presenti 4 camere, un disimpegno ed un bagno per circa mq 78 lordi e mq 51 utili. Il piano primo sottostrada con più lati controterra, presenta una superficie destinata ad abitazione composta di 2 camere, un disimpegno ed un bagno, per circa mq 41 lordi e mq 30 utili. Si precisa che al piano seminterrato è inoltre presente un locale deposito in cui è collocato il locale idraulico, di circa mq 18 lordi e mq 12 utili. Si precisa che tra i piani non vi è collegamento interno e risultano indipendenti tra loro. Le rifiniture generali sono risalenti all'epoca di realizzazione con infissi esterni in parte in alluminio ed in parte in ferro. Sono presenti gli impianti primari ed al momento del sopralluogo erano allacciati quello idrico e quello elettrico, mentre anche se presente quello di riscaldamento al solo piano terra con termosifoni in ghisa, al momento risultava scollegato dalla fornitura con alimentazione a gpl. Il fabbricato nel complesso si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, è bene prevedere una manutenzione ed in particolare un ammodernamento degli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 743, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.820,50

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetica (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 350,00 - val. max. € 580,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenti, finiture e ecc., nonché le caratteristiche costruttive ed impiantistiche vetuste, hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità immobiliare in valutazione deve essere sottoposta a coefficienti di valutazione vicini al valore minimo, traducendo sinteticamente l'analisi redatta nel valore unitario attribuito di Euro 390,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Fumone (FR) - Via Vicinale Fossa Zoffrena 31 (già Via Scremoni 10), piano T-S1	155,95 mq	390,00 €/mq	€ 60.820,50	100,00%	€ 60.820,50
				Valore di stima:	€ 60.820,50

Valore di stima: € 60.820,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla corte	8,00	%

Valore finale di stima: € 55.954,86

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'usufrutto attualmente in capo all'esecutata **** Omissis ****, risulta regolarmente costituito nell'atto pubblico a rogito Notaio A. Salvi del 04.11.1994 Rep. 31341 dal dante causa **** Omissis **** quale pieno proprietario ed in qualità di bene personale. Non risulta trascritto nella nota di trascrizione dell'atto a favore della stessa **** Omissis **** tale diritto, trattandosi di usufrutto successivo con accettazione espressa per comparsa nell'atto pubblico inter vivos con condizione sospensiva alla morte del donante. Detto diritto successivamente è stato intestato con regolare voltura catastale al momento della morte dello stesso donante in data 26.04.2005.

Si consiglia comunque la trascrizione del diritto di usufrutto a favore dell'esecutata, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650, considerato che a seguito di colloquio presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano impedimenti alla trascrizione secondo le più recenti disposizioni in materia.

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 02/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - agg. vis. ipotecaria + atto di provenienza (Aggiornamento al 05/03/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - catasto fabbricati
- ✓ N° 5 Foto - lotto unico
- ✓ N° 6 **** Omissis ****
- ✓ N° 7 **** Omissis ****
- ✓ N° 8 **** Omissis ****
- ✓ N° 9 **** Omissis ****

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.954,86

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fumone (FR) - Via Vicinale Fossa Zoffrena 31 (già Via Scremoni 10), piano T-S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 743, Categoria A4	Superficie	155,95 mq
Stato conservativo:	In scarso stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il lotto unico è costituito da un fabbricato civile di epoca datata, situato a poca distanza dal centro storico del Comune di Fumone in Via Vicinale Fossa Zoffrena (già Via Scremoni). L'immobile si costituisce di una corte esclusiva che circonda il fabbricato percorribile a piedi, la quale confina direttamente con la strada pubblica antistante, dove è posto l'accesso carrabile e pedonale utilizzato in comune anche con terzi, che di fatto esercitano una servitù di passaggio su parte della corte, la quale non risulta nell'atto di provenienza. Il fabbricato risulta edificato in muratura portante con copertura a due falde inclinate, si costituisce di due piani, il piano terra destinato a civile abitazione, presenta un portico antistante l'ingresso, al suo interno sono presenti 4 camere, un disimpegno ed un bagno per circa mq 78 lordi e mq 51 utili. Il piano primo sottostrada con più lati controterra, presenta una superficie destinata ad abitazione composta di 2 camere, un disimpegno ed un bagno, per circa mq 41 lordi e mq 30 utili. Si precisa che al piano seminterrato è inoltre presente un locale deposito in cui è collocato il locale idraulico, di circa mq 18 lordi e mq 12 utili. Si precisa che tra i piani non vi è collegamento interno e risultano indipendenti tra loro. Le rifiniture generali sono risalenti all'epoca di realizzazione con infissi esterni in parte in alluminio ed in parte in ferro. Sono presenti gli impianti primari ed al momento del sopralluogo erano allacciati quello idrico e quello elettrico, mentre anche se presente quello di riscaldamento al solo piano terra con termosifoni in ghisa, al momento risultava scollegato dalla fornitura con alimentazione a gpl. Il fabbricato nel complesso si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, è bene prevedere una manutenzione ed in particolare un ammodernamento degli impianti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti come abitazione principale.		