
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2021 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.900,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Ing. Coccia Alessandro, con studio in Via Provinciale, 23 - 03011 - Alatri (FR), email ing.coccia.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.coccia@geopec.it, Tel. 328 2865779, Fax 0775 1693178, 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** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al Piano Primo, facente parte di uno stabile edificato su tre livelli fuori terra costituito da n. 3 unità immobiliari. Il piano terra è destinato ad uso officina (sub 3), il piano primo ad abitazione (sub 4) ed il piano secondo (mansarda) ad abitazione (sub 5 in corso di costruzione), quest'ultime due u.i.u accessibili dalla corte tramite una scala interna comune (sub 2).

A servizio di tutte le unità è presente un cortile comune (sub 1) uso parcheggio pavimentato in cls, recintato, con accesso esclusivo garantito da un cancello in ferro prospiciente Via S. Giovanni.

L'immobile è ubicato in zona Agricola del comune di Ripi a circa km 2,00 dal centro storico.

La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fogne, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono raggiungibili solamente attraverso mezzi pubblici o privati.

Lo stabile nel complesso appare come uno stabile unitario in. C.A., con tetto a doppia falda mansardata coperto a tegole portoghesi, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Le finiture architettoniche si estrinsecano in tamponatura in mattoni di cortina a faccia vista ed intonaco tinteggiato, finestre con persiane di forma regolare, complessivamente all'esterno in buono stato di conservazione.

L'appartamento pignorato è raggiungibile tramite una scala comune interna (sub 2), si compone di: soggiorno, pranzo, due cucine, tinello, due corridoi, due bagni, tre camere da letto ed un balcone che si estende su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.

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** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 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 **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Vano Scala Sub 2 (BCNC ai sub 4-5), SUB 3 e SUB 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	77,00 mq	77,00 mq	0,25	19,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				211,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1992 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 347, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 18/12/2009 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 347, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 202 mq Rendita € 433,82 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	347	4		A2	4	7	202 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale agli atti l'immobile è stato suddiviso in due appartamenti mediante la chiusura di una porzione di corridoio e l'apertura di un nuovo accesso prospiciente il pianerottolo della scala (sub 2 B.C.N.C).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta finiture in buono stato di conservazione: infissi in alluminio a taglio termico, intonaci del tipo civile, massetti, pavimenti in marmette e tinteggiature. L'impianto elettrico risulta funzionante. L'impianto termico è in tubi in rame dotati di terminali tipo termosifoni e caldaia a metano. Per la qualità dei materiali usati si presume che le opere interne di ristrutturazione siano state eseguite dopo l'anno 2000. All'esterno l'immobile si presenta in parte in mattoni di cortina a faccia vista ed in parte ad intonaco tinteggiato, in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

A servizio dell'abitazione ed alle altre unità immobiliari è presente una corte comune ubicata al piano terra adibita a parcheggio censita al sub 1 come BCNC ai sub 2-3-4;

Per accedere all'abitazione è presente un vano scala chiuso, ai piani T-1-2, servente i due appartamenti, censita in catasto al sub 2 come BCNC ai sub 4-5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile grava il diritto del concedente dell'enfiteusi a favore dell'Ospedale S. Vincenzo di Ripi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1975 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Rizzo	12/05/1975	17152	3728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/12/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
AGENZIA ENTRATE DI FROSINONE	24/03/2010			420	9990
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 31/05/2011
Reg. gen. 10976 - Reg. part. 1630
Quota: 1/1
Importo: € 93.118,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 403 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica a TRASCRIZIONE n. 354 del 2022**
Trascritto a Frosinone il 20/01/2022
Reg. gen. 803 - Reg. part. 677
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E1 agricola del PRG del comune di Ripi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile è stata rilasciata dal responsabile del Servizio Ufficio Tecnico del comune di Ripi CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.514 DEL 10/09/2003. La concessione richiama un mappale non corretto: Foglio 25 p.la 308 anziché Foglio 25 Particella 347 (sub 1-2-3-4-5). La particella errata è l' ex mappale dei terreni (308) da cui è stato derivato il numero corretto (347) a seguito di un frazionamento catastale. Gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria identificano sostanzialmente lo stabile pignorato.

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.

L'immobile pignorato non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Le difformità, rispetto al progetto allegato alla concessione in sanatoria, consistono nell'aver suddiviso l'appartamento (Foglio 25 Particella 347 Subalterno 4) in due appartamenti indipendenti aventi le utenze in comune. Le opere eseguite sono state: la chiusura di una porzione di corridoio, l'apertura di un nuovo accesso prospiciente il pianerottolo della scala (sub 2 B.C.N.C) e la realizzazione di una cucina nella zona pranzo. Sarà necessario ripristinare lo stato di conformità dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 1
Appartamento al Piano Primo, facente parte di uno stabile edificato su tre livelli fuori terra costituito da n. 3 unità immobiliari. Il piano terra è destinato ad uso officina (sub 3), il piano primo ad abitazione (sub 4) ed il piano secondo (mansarda) ad abitazione (sub 5 in corso di costruzione), quest'ultime due u.i.u accessibili dalla corte tramite una scala interna comune (sub 2). A servizio di tutte le unità è presente un cortile comune (sub 1) uso parcheggio pavimentato in cls, recintato, con accesso esclusivo garantito da un cancello in ferro prospiciente Via S. Giovanni. L'immobile è ubicato in zona Agricola del

comune di Ripi a circa km 2,00 dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fognie, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono raggiungibili solamente attraverso mezzi pubblici o privati. Lo stabile nel complesso appare come uno stabile unitario in. C.A., con tetto a doppia falda mansardata coperto a tegole portoghesi, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Le finiture architettoniche si estrinsecano in tamponatura in mattoni di cortina a faccia vista ed intonaco tinteggiato, finestre con persiane di forma regolare, complessivamente all'esterno in buono stato di conservazione. L'appartamento pignorato è raggiungibile tramite una scala comune interna (sub 2), si compone di: soggiorno, pranzo, due cucine, tinello, due corridoi, due bagni, tre camere da letto ed un balcone che si estende su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 347, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 101.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Il valore unitario ritenuto congruo rispetto al diritto di enfiteusi attribuibile secondo il deprezzamento del prezzo unitario riferito alla tabella OMI, tipologia Civili abitazioni è di euro 480,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 1	211,25 mq	480,00 €/mq	€ 101.400,00	100,00%	€ 101.400,00
				Valore di stima:	€ 101.400,00

Valore di stima: € 101.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: ripristino stato legittimo dell'immobile (demolizione divisorio corridoio, rimozione e chiusura 2 ingressi).	3500,00	€

Valore finale di stima: € 97.900,00

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.

Alatri, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Coccia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 10/09/2003)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/04/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali/ipotecarie (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 10/10/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 1
Appartamento al Piano Primo, facente parte di uno stabile edificato su tre livelli fuori terra costituito da n. 3 unità immobiliari. Il piano terra è destinato ad uso officina (sub 3), il piano primo ad abitazione (sub 4) ed il piano secondo (mansarda) ad abitazione (sub 5 in corso di costruzione), quest'ultime due u.i.u accessibili dalla corte tramite una scala interna comune (sub 2). A servizio di tutte le unità è presente un cortile comune (sub 1) uso parcheggio pavimentato in cls, recintato, con accesso esclusivo garantito da un cancello in ferro prospiciente Via S. Giovanni. L'immobile è ubicato in zona Agricola del comune di Ripi a circa km 2,00 dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fogne, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono raggiungibili solamente attraverso mezzi pubblici o privati. Lo stabile nel complesso appare come uno stabile unitario in. C.A., con tetto a doppia falda mansardata coperto a tegole portoghesi, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Le finiture architettoniche si estrinsecano in tamponatura in mattoni di cortina a faccia vista ed intonaco tinteggiato, finestre con persiane di forma regolare, complessivamente all'esterno in buono stato di conservazione. L'appartamento pignorato è raggiungibile tramite una scala comune interna (sub 2), si compone di: soggiorno, pranzo, due cucine, tinello, due corridoi, due bagni, tre camere da letto ed un balcone che si estende su tutto il perimetro esterno dell'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 347, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E1 agricola del PRG del comune di Ripi.

Prezzo base d'asta: € 97.900,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via S. Giovanni n. 96, piano 1		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 347, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	211,25 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta finiture in buono stato di conservazione: infissi in alluminio a taglio termico,intonaci del tipo civile, massetti, pavimenti in marmette e tinteggiature. L'impianto elettrico risulta funzionante. L'impianto termico è in tubi in rame dotati di terminali tipo termosifoni e caldaia a metano. Per la qualità dei materiali usati si presume che le opere interne di ristrutturazione siano state eseguite dopo l'anno 2000. All'esterno l'immobile si presenta in parte in mattoni di cortina a faccia vista ed in parte ad intonaco tinteggiato, in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al Piano Primo, facente parte di uno stabile edificato su tre livelli fuori terra costituito da n. 3 unità immobiliari. Il piano terra è destinato ad uso officina (sub 3), il piano primo ad abitazione (sub 4) ed il piano secondo (mansarda) ad abitazione (sub 5 in corso di costruzione), quest'ultime due u.i.u accessibili dalla corte tramite una scala interna comune (sub 2). A servizio di tutte le unità è presente un cortile comune (sub 1) uso parcheggio pavimentato in cls, recintato, con accesso esclusivo garantito da un cancello in ferro prospiciente Via S. Giovanni. L'immobile è ubicato in zona Agricola del comune di Ripi a circa km 2,00 dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fognie, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono raggiungibili solamente attraverso mezzi pubblici o privati. Lo stabile nel complesso appare come uno stabile unitario in. C.A., con tetto a doppia falda mansardata coperto a tegole portoghesi, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Le finiture architettoniche si estrinsecano in tamponatura in mattoni di cortina a faccia vista ed intonaco tinteggiato, finestre con persiane di forma regolare, complessivamente all'esterno in buono stato di conservazione. L'appartamento pignorato è raggiungibile tramite una scala comune interna (sub 2), si compone di: soggiorno, pranzo, due cucine, tinello, due corridoi, due bagni, tre camere da letto ed un balcone che si estende su tutto il perimetro esterno dell'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 31/05/2011
Reg. gen. 10976 - Reg. part. 1630
Quota: 1/1
Importo: € 93.118,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 403 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica a TRASCRIZIONE n. 354 del 2022**
Trascritto a Frosinone il 20/01/2022
Reg. gen. 803 - Reg. part. 677
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura