
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	12

INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, 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 Patrica (FR) - via Celleta 81, piano terra

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in via Celleta 81 Patrica (Fr) in zona extra urbana comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra con cortile/giardino di circa 38 mq.

Piano terra: cucina/soggiorno con stufa a pellets, due camere un bagno.

Nella fase di sopralluogo è emerso che per via di infiltrazioni è utile il rifacimento del tetto e che nel piano sottostrada è presente un locale ripostiglio ricavato a detta del debitore esecutato nel piano anzidetto, da accatastare in futuro se si vuole regolarizzare o il ripristino dello stato dei luoghi iniziale cioè la sua chiusura.

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 Patrica (FR) - via Celleta 81, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

CONFINI

L'immobile confina con via Celleta, sub 247, sub 445, sub 566.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,20 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,00 m	terra
Corte/giardino	38,00 mq	38,00 mq	0,1	3,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				71,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1972 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 322 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale totale 72 mq; totale escluse aree scoperte 68 mq Rendita € 237,57 Piano terra

Dal 31/03/2008 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 322 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale totale 72 mq; totale escluse aree scoperte 68 mq Rendita € 237,57 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
	25	322			A3	2	4 vani	totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq	237,57 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Nella fase di sopralluogo è emerso che nel piano sottostrada è presente un locale ripostiglio ricavato a detta del debitore esecutato nel piano anzidetto, da accatastare in futuro se si vuole regolarizzare o il ripristino dello stato dei luoghi iniziale cioè la sua chiusura.

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 risulta occupato e abitato dal sig.ri debitori esecutati e figli.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni essendo degli unici debitori eseguiti.

Si precisa pero' che l'ingresso all'immobile avviene attraverso l'accesso alla proprietà del padre del debitore eseguito **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile no presenta servitù essendo degli unici debitori eseguiti.

Si precisa pero' che l'ingresso all'immobile avviene attraverso l'accesso alla proprietà del padre del debitore eseguito **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in mediocri condizioni statiche e in mediocri condizioni manutentive.

L'impianto fognante collegato alla fossa biologica Imhoff del padre dell'esecutato.

Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti in tufo, parte in muratura di blocchi di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole da rifare per infiltrazione;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio e tufo;
- Finiture esterne: intonaco civile allo stato grezzo di colore verde.

Stato di conservazione: Infissi esterni in alluminio anodizzato: discreti; infissi interni in legno: sufficienti; pavimenti in finto parquet: sufficienti; pavimenti bagno in ceramica: sufficienti; corpi scaldanti in alluminio: sufficienti; intonaci e tinteggiature interne: mediocri per macchie di umidità dovute a infiltrazioni del tetto di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1972 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D.Seraschi	05/03/1972	26910	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2008 al 25/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pastorino Donato	31/03/2008	38739/20599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/04/2008	7625	5428
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 02/12/2008
Reg. gen. 26974 - Reg. part. 4621
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 72.000,00
Rogante: notaio Labate Roberto
Data: 29/11/2008
N° repertorio: 319397/53686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 20/10/2023
Reg. gen. 19918 - Reg. part. 15127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea "C" del vigente piano regolatore generale del comune di Patrica, interessato da piano di lottizzazione convenzionata previsto dall'art. 28 della vigente legge urbanistica esteso all'intero comprensorio o quanto meno a superfici non inferiori a mq 20.000.
Interessato dal vincolo idrogeologico.

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 e' stato costruito ante 1967 quindi non necessitava di licenza edilizia.

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 Patrica (FR) - via Celleta 81, piano terra
L'immobile è ubicato in via Celleta 81 Patrica (Fr) in zona extra urbana comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra con cortile/giardino di circa 38 mq. Piano terra: cucina/soggiorno con stufa a pellets, due camere un bagno. Nella fase di sopralluogo è emerso che per via di infiltrazioni è utile il rifacimento del tetto e che nel piano sottostrada è presente un locale ripostiglio ricavato a detta del debitore esecutato nel piano anzidetto, da accatastare in futuro se si vuole regolarizzare o il ripristino dello stato dei luoghi iniziale cioè la sua chiusura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 322, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.900,00
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 Celleta 81 - Patrica.
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 500,00 a metro quadro.
Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 35.900,00
Si precisa che il costo per il rifacimento del tetto per infiltrazioni è pari a 90 euro/mq * 68 mq = 6.120,00 euro da sottrarre al valore di stima finale.

Valore lotto unico = euro 35.900,00 - euro 6.120,00 = euro 29.780,00 = euro 30.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Patrica (FR) - via Celleta 81, piano terra	71,80 mq	500,00 €/mq	€ 35.900,00	100,00%	€ 35.900,00
				Valore di stima:	€ 35.900,00

Valore di stima: € 30.000,00

Valore finale di stima: € 30.000,00

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 dei certificati di stato civile degli esecutati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Patrica (FR) - via Celleta 81, piano terra
L'immobile è ubicato in via Celleta 81 Patrica (Fr) in zona extra urbana comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra con cortile/giardino di circa 38 mq. Piano terra: cucina/soggiorno con stufa a pellets, due camere un bagno. Nella fase di sopralluogo è emerso che per via di infiltrazioni è utile il rifacimento del tetto e che nel piano sottostrada è presente un locale ripostiglio ricavato a detta del debitore esecutato nel piano anzidetto, da accatastare in futuro se si vuole regolarizzare o il ripristino dello stato dei luoghi iniziale cioè la sua chiusura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 322, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea "C" del vigente piano regolatore generale del comune di Patrica, interessato da piano di lottizzazione convenzionata previsto dall'art. 28 della vigente legge urbanistica esteso all' intero comprensorio o quanto meno a superfici non inferiori a mq 20.000. Interessato dal vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Patrica (FR) - via Celleta 81, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 322, Categoria A3	Superficie	71,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in via Celleta 81 Patrica (Fr) in zona extra urbana comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, composto da piano terra con cortile/giardino di circa 38 mq. Piano terra: cucina/soggiorno con stufa a pellets, due camere un bagno. Nella fase di sopralluogo è emerso che per via di infiltrazioni è utile il rifacimento del tetto e che nel piano sottostrada è presente un locale ripostiglio ricavato a detta del debitore esecutato nel piano anzidetto, da accatastare in futuro se si vuole regolarizzare o il ripristino dello stato dei luoghi iniziale cioè la sua chiusura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.		