

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vacca Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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
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
Riserve e particolarità da segnalare .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2019, il sottoscritto Ing. Vacca Simone, con studio in Via Valle Amaseno, 58 - 03029 - Veroli (FR), email vaccasimone@gmail.com, PEC simone.vacca@ingpec.it, Tel. 347 56 16 951, Fax 0775 260 344, 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 Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, snc, piano T,1,2,S1 (Coord. Geografiche: 41.67°N 13.49°E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare identificato al catasto al Fg. 14 p.lla 789 Sub 7 Cat. A/2 , di proprietà della parte debitrice ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, costituito da piano sottostrada, terra, primo e secondo.

Al piano sottostrada si accede da corte in comune identificata al foglio 14 p.lla 789 sub 6; esso è costituito da un locale adibito a garage, n.1 ripostiglio e n.1 locale di sgombero.

Al piano terra si accede da un ingresso laterale all'edificio tramite scala comune interna, esso è costituito da ingresso, n.1 cucina, n.1 soggiorno, n.1 locale W.C. e balcone.

Al primo piano si accede dal primo terra da scala interna all'unità abitativa,esso è costituito da n.3 camere da letto, n.1 bagno e terrazzo.

Al piano secondo si accede da scala comune interna ed è un locale sottotetto/mansarda costituito da un locale deposito e da un ampio terrazzo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, snc, piano T,1,2,S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Per la procedura non si può confermare la completezza documentazione ex art. 567 per i seguenti motivi.

Il possesso continuativo del bene non può essere dimostrato in quanto, nell'atto di vendita del 2007 redatto dal Dott. Labate Rep.313.873 del 20/09/2007 nel quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio ed esecutato) parte del fabbricato identificato al Foglio 14 mappale - 789 sub. 5, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava la piena ed assoluta proprietà di

quanto venduto per essere pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963. A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio notarile e presso la conservatoria di Frosinone si evince invece che, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre dell'esecutato e moglie del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per giusto atto di successione redatto dal dott. Ruggero Rossi Rep.23211 del 13/06/1976. Pertanto non si evince da alcun atto il passaggio di proprietà fra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difatti tale situazione di vendita da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe creata dal fatto che la pratica edilizia di condono è stata effettuata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rilascia valutazione finale di quanto riportato sopra al G.E..

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina con le particelle 165, 660, 790, 791, 792, 1821, 1772, 180, 2170 e strada comunale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano sottostrada	0,00 mq	87,40 mq	0,20	17,48 mq	3,30 m	S-1
piano terra	0,00 mq	77,85 mq	1,00	77,85 mq	3,20 m	PT
BALCONE	0,00 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	PT
piano primo	0,00 mq	77,34 mq	1,00	77,34 mq	3,20 m	1°P
piano secondo	0,00 mq	16,60 mq	0,33	5,48 mq	2,10 m	2°P
terrazza	0,00 mq	38,40 mq	0,25	9,60 mq	0,00 m	2°P
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,68 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 789, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Piano S1,T, 1
Dal 01/01/1992 al 20/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 789, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 650,74 Piano S1,T,1
Dal 20/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 789, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 168 mq Rendita € 650,74 Piano S1,T,1
Dal 15/12/2015 al 12/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 789, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 175 mq Rendita € 743,70 Piano T,1,2,S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	789	7	2	A2	6	8	175 mq	743,7 €	T-1-2-S1	

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllati i documenti di cui art. 567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato dalla parte debitrice.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in mediocre stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della stima è inserito in un contesto bifamiliare , ed ha come parti comune la corte di accesso al piano Sottostrada.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in oggetto ha una struttura portante in muratura. Il tetto è a falda in cemento armato con copertura con tegole. I solai son in laterocemento

Le finiture interne dell'unità residenziale sono per il piano terra, piano primo e secondo in sufficiente stato di conservazione e sono costituite da: scala in marmo - -pavimenti in ceramica -finestre alluminio - avvolgibili esterni - porte interne in legno -impianto elettrico apparentemente non a norma - impianto di riscaldamento a gpl; -pareti intonacate e tinteggiate; -edificio allacciato all'acquedotto pubblico.

Il piano sottostrada adibito a garage con locale disimpegno è allo stato grezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

Qualora l'immobile dovesse essere locato il prezzo di locazione per tale zona può essere rapportato il prezzo di locazione ad un valore di €450,00 al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 20/09/2007	**** Omissis ****	<b>possesso pacifico ed indisturbato ultraventennale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2007 al 31/12/2019	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate		313873	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	02/10/2007	27211	15996
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la procedura non si può confermare la completezza del ventennio per i seguenti motivi.

Il possesso continuativo del bene non può essere dimostrato in quanto, nell'atto di vendita del 2007 redatto dal Dott. Labate Rep.313.873 del 20/09/2007 nel quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio ed esecutato) parte del fabbricato identificato al Foglio 14 mappale - 789 sub. 5, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963. A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio notarile e presso la conservatoria di Frosinone si evince invece che, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre dell'esecutato e moglie del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per giusto atto di successione redatto dal dott. Ruggero Rossi Rep.23211 del 13/06/1976. Pertanto non si evince da alcun atto il passaggio di proprietà fra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difatti tale situazione di vendita da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe creata dal fatto che la pratica edilizia di condono è stata effettuata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rilascia valutazione finale di quanto riportato sopra al G.E..

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 05/10/2017  
Reg. gen. 27504 - Reg. part. 7387  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 155.000,00  
Rogante: LABATE ROBERTO  
Data: 04/10/2007  
N° repertorio: 314124/51103

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 12/04/2019  
Reg. gen. 4794 - Reg. part. 6133  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di immobile ricadente in zona agricola E1 come da PRG Comunale sottoposta a vincolo fascia di rispetto corsi di acqua.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato identificato al catasto al Fg. 14 p.lla 789 Sub 7 è stato costruito in assenza di Licenza Edilizia e per lo stesso è stato chiesto il Condono Edilizio presentato al comune di Monte San Giovanni Campano, in data 22 marzo 1986, Prot. n. 4414

### **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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Per l'immobile identificato risulta una pratica di condono in essere, ai sensi del n.380 e 40 comma sesto della L.28 febbraio 1985, n.47, in cui resta per il completamento un costo presumibile di sanatoria, nell'ipotesi più restrittiva, di circa Euro 5.842,14 salvo conguaglio.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base dei dati aggiornati al 1° semestre 2019 riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP e dalle 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 di mercato, 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 Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, snc, piano T,1,2,S1  
 Trattasi di porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare identificato al catasto al Fg. 14 p.lla 789 Sub 7 Cat. A/2, di proprietà della parte debitrice ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, costituito da piano sottostrada, terra, primo e secondo. Al piano sottostrada si accede da corte in comune identificata al foglio 14 p.lla 789 sub 6; esso è costituito da un locale adibito a garage, n.1 ripostiglio e n.1 locale di sgombero. Al piano terra si accede da un ingresso laterale all'edificio tramite scala comune interna, esso è costituito da ingresso, n.1 cucina, n.1 soggiorno, n.1 locale W.C. e balcone. Al primo piano si accede dal primo terra da scala interna all'unità abitativa, esso è costituito da n.3 camere da letto, n.1 bagno e terrazzo. Al piano secondo si accede da scala comune interna ed è un locale sottotetto/mansarda costituito da un locale deposito e da un ampio terrazzo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 789, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 151.744,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Ripiano, snc, piano T,1,2,S1	189,68 mq	800,00 €/mq	€ 151.744,00	100,00%	€ 151.744,00
Valore di stima:					€ 151.744,00

Valore di stima: € 151.744,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,85	%

**Valore finale di stima: € 145.901,86**

Considerando che per l'immobile identificato risulta una pratica di condono in essere, ai sensi del n.380 e 40 comma sesto della L.28 febbraio 1985, n.47, in cui resta per il completamento un costo presumibile di sanatoria, nell'ipotesi più restrittiva, di circa Euro 5.842,14 salvo conguaglio. Decurtando tali oneri alla stima si ottiene €151.744,00 - €5.842,14 = €145.901,86, equivalente ad una percentuale di deprezzamento di circa il 3,85%. Pertanto il valore finale del bene sarà di Euro 145.901,86.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il possesso continuativo del bene non può essere dimostrato in quanto, nell'atto di vendita del 2007 redatto dal Dott. Labate Rep.313.873 del 20/09/2007 nel quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio ed esecutato) parte del fabbricato identificato al Foglio 14 mappale - 789 sub. 5, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963. A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio notarile e presso la conservatoria di Frosinone si evince invece che, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre dell'esecutato e moglie del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per giusto atto di successione redatto dal dott. Ruggero Rossi Rep.23211 del 13/06/1976. Pertanto non si evince da alcun atto il passaggio di proprietà fra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, difatti tale situazione di vendita da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulterebbe creata dal fatto che la pratica edilizia di condono è stata effettuata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rilascia valutazione finale di quanto riportato sopra al G.E..

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.

Veroli, li 03/02/2020

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO LABATE E ROSSI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 23/10/2019)
- ✓ N° 20 Foto - Foto
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Visura Storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di condono Edilizio
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rep. N. 23.211 R. Rossi
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali