
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 63/2020

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 20/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	10

Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.600,00	19

INCARICO

In data 14/07/2020, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in omissis 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 Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Abitazione in località Roanzi Vallone in edificio bifamiliare. Posto al piano seminterrato e accessibile dalla strada attraverso una scala esterna scoperta, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, garage e cantina non comunicante. Esternamente è presente un giardino di proprietà esclusiva. Per l'abitazione è stata presentata domanda di sanatoria ancora da completare con oneri che restano a carico dell'Aggiudicatario e detratti dal valore di vendita.

La zona risulta periferica e caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale e rurale. La via di accesso risulta in parte sterrata. Le attività commerciali e i servizi sono raggiungibili soltanto con mezzi privati sulla via Casilina o nel centro cittadino.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/10/2020.
Custode delle chiavi: Avv. Luigi Tucci (Custode)

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 06/08/2020. In quella sede risultava presente, oltre al CTU, il Custode incaricato, nessuno compariva per la Parte debitrice esecutata che risultava irreperibile. In data 19/10/2020 si procedeva con accesso forzoso all'immobile con assistenza della Forza Pubblica (Vigili Urbani di Ferentino) previa autorizzazione da parte del Giudice per l'Esecuzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Terreno catastalmente distinto al Fg. 38 numero 579 di 15.55 are in località Roanzi Vallone qualità seminativo arborato. Si presenta incolto e privo di recinzioni accessibile da stradello pedonale interpodereale a confine con mappale 580 (non compreso nel lotto di vendita).

Confina con altro bene pignorato (fabbricato al num. 402) e terreni num 246, 515 e 580.

Urbanisticamente compreso in zona di PRCG a destinazione Ea - destinata ad attività agricola

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Il bene esecutato, distinto al Foglio 38 num. 402 sub 2, confina con strada comunale, altro subalterno numero 1 dello stesso mappale num. 402 e con terreni confinanti distinti in Catasto al numero 579 (compreso nel lotto di vendita), 515 e 580.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Il bene esecutato, distinto al Foglio 38 num. 579, confina con fabbricato num 402 sub 2 compreso nel lotto di vendita e da questi accessibile solo a piedi, e con terreni distinti in Catasto al numero 246, 515 e 580.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,75 m	S1
Cantina	19,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,75 m	S1
Garage	40,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,75 m	S1
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				145,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,60 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1555,00 mq	1555,00 mq	1,00	1555,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1555,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1555,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1981 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 402, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano T - S1
Dal 22/06/2005 al 29/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 402, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 10/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 402, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 348,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1996 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 247 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 003330 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 5,16
Dal 22/06/2005 al 29/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 579 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001555 Reddito dominicale € 2,41 Reddito agrario € 2,41
Dal 29/12/2009 al 12/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 579 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001555 Reddito dominicale € 2,41 Reddito agrario € 2,41

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

La particella num. 579 deriva per frazionamento dalla num. 247 (frazionamento del 07/07/2005).

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	402	2	2	A2	6	4,5	105 mq	348,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi a causa di una esigua porzione di un divisorio interno diversamente posizionata. La difformità non rileva sulle consistenze catastali e risulta urbanisticamente sanabile.

Si allega alla presente perizia una planimetria di rilievo rappresentante lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	579				Seminativo arborato	4	001555 mq	2,41 €	2,41 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Si precisa che per accedere al garage del piano seminterrato si attraversa un cortile in battuto di cemento, chiuso da cancello carrabile, che insiste sulla proprietà del confinante (mappale 402 sub 1) ma non interessata dal pignoramento.

Per esercitare il diritto di passaggio non risultano trascritte servitù nè sono state rilevate specifiche prescrizioni nella lettura dei titoli di provenienza.

Il locale e il cortile antistante risultano pertanto ufficialmente accessibili solo a piedi attraverso la scala che dalla sede stradale giunge fino al piano sottostrada.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

L'immobile si presenta libero e disabitato. Richiede interventi di manutenzione ordinaria per gli interni (rifacimento tinteggiature e revisione degli impianti). A valle nella parte prospettante verso il mappale 579, compreso nel lotto di vendita, il piazzale pavimentato in cemento manifesta dissesti e cedimenti dovuti al dilavamento del terreno di appoggio dei manufatti a causa del convogliamento delle acque meteoriche. In corrispondenza della parete dell'edificio si rileva un abbassamento della pavimentazione esterna da verificare con saggi distruttivi che esulano dal mandato conferitomi. La

verifica del cedimento del terreno va estesa al suolo di appoggio delle fondazioni per poter predisporre opportuni interventi di consolidamento.

Il costo dell'eventuale risanamento, stimato in maniera sommaria in mancanza di approfondite e puntuali indagini, viene detratto dal valore di stima e rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

L'appezzamento di terreno si presenta libero e incolto. Richiede interventi di manutenzione ordinaria alla vegetazione oltre al già indicato intervento di risanamento del fronte a confine con mappale 402 dove è stato rilevato dilavamento del terreno e cedimento verso valle.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Non sono presenti parti comuni. Per la possibilità di accesso carrabile al locale garage si rimanda al precedente paragrafo "PRECISAZIONI".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Si descrivono le caratteristiche costruttive principali del complesso.

Esposizione: trattasi di locali seminterrati a Nord Est.

Altezza interna utile: 3.00m

Strutture verticali: in muratura di pietrame tufaceo, da ristrutturare e consolidare verso valle a causa di un cedimento del terreno di base,

Solai: in laterocemento, da rifinire con intonaco nei locali cantina e garage.

Copertura: al piano superiore è presente una seconda abitazione, sub 1, con copertura a falde inclinate

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaci nei vani residenziali, al rustico nel garage e nella cantina

Pavimentazione interna: in ceramica nei vani residenziali e in battuto di cemento nella cantina e nel garage

Infissi esterni in alluminio con persiane in alluminio. Infissi interni: porte in legno tamburato, portoncino in alluminio

Scale esterne scoperte

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia a 220 V a cavi sfilabili, quadretto di comando da revisionare.

Impianto termico con caldaia a gas gpl, a termosifoni, serbatoio gas interrato nel giardino esclusivo, con caldaia in disuso.

Impianto di climatizzazione: formato da due climatizzatori (uno nella camera da letto e uno nel salone) con unità esterne non funzionanti.

Terreno esclusivo: giardino antistante l'ingresso incolto

Posto auto: su area attigua all'abitazione sul bordo della strada carrabile

Cantina direttamente accessibile dall'esterno e non comunicante con il resto dei vani allo stato rustico priva di finiture e di infissi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Si descrivono le caratteristiche principali del terreno.

Il terreno a destinazione agricola appare incolto e in declivio dalla strada verso valle.

Accessibile a piedi attraversando il mappale confinante num 402 (fabbricato esecutato).

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1**

L'immobile è libero pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1977 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini	23/04/1977	2722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	02/05/1977	2219	
Dal 22/07/2005 al 29/12/2009	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Santacroce Antonio di Ferentino	22/07/2005	27901	8901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII	03/08/2005	17895	11075

		Frosinone			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/08/2005	570	
Dal 29/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Santacroce Antonio di Ferentino	29/12/2009	33082	12329
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Frosinone	11/01/2010	322	227
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	07/01/2010	66	1T

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.

L'atto di provenienza dei beni al debitore, form. 227 del 11/01/2010, verrà allegato alla presente perizia del CTU.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1977 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini	23/04/1977	2722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Frosinone	02/05/1977	2219	
Dal 22/07/2005 al 29/12/2009	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Santacroce Antonio di Ferentino	22/07/2005	27901	8901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Frosinone	03/08/2005	17895	11075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	03/08/2005	570	
Dal 29/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Santacroce Antonio di Ferentino	29/12/2009	33082	12329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Frosinone	11/01/2010	322	227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	07/01/2010	66	1T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/01/2010
Reg. gen. 323 - Reg. part. 38
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: notaio Santacroce Antonio
Data: 29/12/2009
N° repertorio: 33083

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/05/2020
Reg. gen. 5883 - Reg. part. 4386
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 21/05/2020
Reg. gen. 5883 - Reg. part. 4386
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - LOCALITÀ ROANZI VALLONE , PIANO

Il terreno risulta compreso in zona di PRCG con destinazione "Ea con destinazione agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA ROANZI VALLONE, 73, PIANO S1

L'unità immobiliare al piano seminterrato è stata realizzata in difformità rispetto alla licenza edilizia n. 181/77 variando la destinazione d'uso da seminterrato a residenziale. Per la regolarizzazione dell'abuso è stata presentata al Comune di Ferentino una richiesta di sanatoria ai sensi della L. 724/1994 in data 28/02/1995 prot. 4914 progr. 703.

Il Comune non ha ancora rilasciato la Concessione in sanatoria, e ha richiesto con lettera prot. 31171 del 28/12/2005 documentazione tecnica integrativa.

Per il completamento e l'ottenimento della concessione in sanatoria si stima una spesa per oneri e oblazione, salvo esatta ridefinizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, di circa 5'000,00 euro oltre alle spese tecniche pari a circa 5'000,00 euro. Gli importi resteranno a carico dell'eventuale Aggiudicatario e saranno detratti dal valore di stima dei beni.

Come già evidenziato esiste una difformità tra lo stato rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi dovuto allo spostamento di un tramezzo interno. La difformità potrà essere regolarizzata al momento della definizione della pratica di sanatoria.

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** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1
Abitazione in località Roanzi Vallone in edificio bifamiliare. Posto al piano seminterrato e accessibile dalla strada attraverso una scala esterna scoperta, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, garage e cantina non comunicante. Esternamente è presente un giardino di proprietà esclusiva. Per l'abitazione è stata presentata domanda di sanatoria ancora da completare con oneri che restano a carico dell'Aggiudicatario e detratti dal valore di vendita. La zona risulta periferica e caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale e rurale. La via di accesso risulta in parte sterrata. Le attività commerciali e i servizi sono raggiungibili soltanto con mezzi privati sulla via Casilina o nel centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 402, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima lordo del bene: € 101.920,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano
Terreno catastalmente distinto al Fg. 38 numero 579 di 15.55 are in località Roanzi Vallone qualità seminativo arborato. Si presenta incolto e privo di recinzioni accessibile da stradello

pedonale interpoderale a confine con mappale 580 (non compreso nel lotto di vendita). Confina con altro bene pignorato (fabbricato al num. 402) e terreni num 246, 515 e 580. Urbanisticamente compreso in zona di PRCG a destinazione Ea - destinata ad attività agricola Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima lordo del bene: € 5.442,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1	145,60 mq	700,00 €/mq	€ 101.920,00	100,00%	€ 101.920,00
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone, piano	1555,00 mq	3,50 €/mq	€ 5.442,50	100,00%	€ 5.442,50
				Valore di stima:	€ 107.362,50

Valore di stima lordo totale : € 107.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Altro Interventi di manutenzione e risanamento cedimento terreno fondale	20000,00	€

Valore finale di stima: € 55.600,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona periferica del Comune di Ferentino;
- tipologia costruttiva: abitazione in complesso bifamiliare;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non nuovi, richiedenti manutenzione e consolidamento.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da

interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Dal valore di stima sono stati detratti, come già quantificati in altro paragrafo:

- i costi necessari alla definizione della sanatoria in corso, che resta a carico dell'acquirente pari a 10'000,00 euro.

- i costi necessari al consolidamento dell'edificio e del terrapieno a valle, che resta a carico dell'acquirente pari a 20'000,00 euro.

Inoltre viene applicato un coefficiente di deprezzamento (20%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione e ammodernamento degli impianti.

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato 1 - valore stimato x coeff. vetustà - oneri di sanatoria - costi consolidamento probabili =
= 107'000,00 x (1 - 0.20) - 10'000,00 - 20'000,00 = 55'600,00 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1 - Presso il Comune di Ferentino è stata presentata una domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/1994 in data 28/02/1995 prot. 4914 progr. 703 per variazione di destinazione d'uso. Per il rilascio della Concessione in Sanatoria oltre al completamento della documentazione tecnica (richiesta con lettera prot. 31171 del 28/12/2005) si prevede, salvo esatta definizione da parte del Comune, una spesa di circa 5'000,00 euro oltre alle spese tecniche pari a circa 5'000,00 euro che resteranno a carico dell'eventuale Aggiudicatario.

2 - L'immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento in quanto a valle di esso, nella parte prospettante verso il mappale 579, compreso nel lotto di vendita, il piazzale pavimentato in cemento manifesta dissesti e cedimenti dovuti al dilavamento del terreno di appoggio dei manufatti a causa del convogliamento delle acque meteoriche. In corrispondenza della parete dell'edificio si rileva un abbassamento della pavimentazione esterna. La verifica del cedimento del terreno va estesa al suolo di appoggio delle fondazioni per poter predisporre opportuni interventi di consolidamento.

Il costo del risanamento, stimato in maniera sommaria in mancanza di approfondite e puntuali indagini, viene detratto dal valore di stima e rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.

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.

Anagni, li 20/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Autorizzazione intervento forza pubblica
- ✓ Altri allegati - Lettere tra CTU e le Parti
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetria Rilievo stato attuale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Nota Trascr Pignoramento
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza - Titolo form 227 del 11/01/2010 notaio Santacroce
- ✓ Altri allegati - Documentazione di sanatoria
- ✓ Foto - Foto Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Perizia (versione Privacy)
- ✓ Altri allegati - Istanza liquidazione CTU
- ✓ Altri allegati - Verbali sopralluoghi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1
Abitazione in località Roanzi Vallone in edificio bifamiliare. Posto al piano seminterrato e accessibile dalla strada attraverso una scala esterna scoperta, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, garage e cantina non comunicante. Esternamente è presente un giardino di proprietà esclusiva. Per l'abitazione è stata presentata domanda di sanatoria ancora da completare con oneri che restano a carico dell'Aggiudicatario e detratti dal valore di vendita. La zona risulta periferica e caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale e rurale. La via di accesso risulta in parte sterrata. Le attività commerciali e i servizi sono raggiungibili soltanto con mezzi privati sulla via Casilina o nel centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 402, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano
Terreno catastalmente distinto al Fg. 38 numero 579 di 15.55 are in località Roanzi Vallone qualità seminativo arborato. Si presenta incolto e privo di recinzioni accessibile da stradello pedonale interpoderale a confine con mappale 580 (non compreso nel lotto di vendita). Confina con altro bene pignorato (fabbricato al num. 402) e terreni num 246, 515 e 580. Urbanisticamente compreso in zona di PRCG a destinazione Ea - destinata ad attività agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno risulta compreso in zona di PRCG con destinazione "Ea con destinazione agricola".

Prezzo base d'asta: € 55.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - via Roanzi Vallone, 73, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 402, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	145,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta libero e disabitato. Richiede interventi di manutenzione ordinaria per gli interni (rifacimento tinteggiature e revisione degli impianti). A valle nella parte prospettante verso il mappale 579, compreso nel lotto di vendita, il piazzale pavimentato in cemento manifesta dissesti e cedimenti dovuti al dilavamento del terreno di appoggio dei manufatti a causa del convogliamento delle acque meteoriche. In corrispondenza della parete dell'edificio si rileva un abbassamento della pavimentazione esterna da verificare con saggi distruttivi che esulano dal mandato conferitomi. La verifica del cedimento del terreno va estesa al suolo di appoggio delle fondazioni per poter predisporre opportuni interventi di consolidamento. Il costo dell'eventuale risanamento, stimato in maniera sommaria in mancanza di approfondite e puntuali indagini, viene detratto dal valore di stima e rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.		
Descrizione:	Abitazione in località Roanzi Vallone in edificio bifamiliare. Posto al piano seminterrato e accessibile dalla strada attraverso una scala esterna scoperta, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, garage e cantina non comunicante. Esternamente è presente un giardino di proprietà esclusiva. Per l'abitazione è stata presentata domanda di sanatoria ancora da completare con oneri che restano a carico dell'Aggiudicatario e detratti dal valore di vendita. La zona risulta periferica e caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale e rurale. La via di accesso risulta in parte sterrata. Le attività commerciali e i servizi sono raggiungibili soltanto con mezzi privati sulla via Casilina o nel centro cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Località Roanzi Vallone , piano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 579, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1555,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno si presenta libero e incolto. Richiede interventi di manutenzione ordinaria alla vegetazione oltre al già indicato intervento di risanamento del fronte a confine con mappale 402 dove è stato rilevato dilavamento del terreno e cedimento verso valle.		
Descrizione:	Terreno catastalmente distinto al Fg. 38 numero 579 di 15.55 are in località Roanzi Vallone qualità seminativo arborato. Si presenta incolto e privo di recinzioni accessibile da stradello pedonale interpoderale a confine con mappale 580 (non compreso nel lotto di vendita). Confina con altro bene pignorato (fabbricato al num. 402) e terreni num 246, 515 e 580. Urbanisticamente compreso in zona di PRCG a destinazione Ea - destinata ad attività agricola		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero