
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2022 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 169/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 24/01/2023, il sottoscritto Ing. Iannoni Rodolfo, con studio in Via Roma, 31 - 03020 - Vallecorsa (FR), email rodolfo.iannoni@libero.it, PEC rodolfo.iannoni@ingpec.eu, Tel. 3487208912, Fax 0775621422, 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 Casilina, 30, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato residenziale: al piano terra si trova il locale centrale termica, mentre al piano primo si ha l'intera superficie residenziale oltre altro locale accessorio non comunicante accessibile dal vano scala comune. L'intero appartamento si trova in zona semicentrale, in prossimità di un'importante arteria stradale, la strada Casilina, in una zona decisamente ben servita dalle principali infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

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.

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 Ferentino (FR) - Via Casilina, 30, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. 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.

I soggetti esecutati sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina al piano terra con la scala condominiale e con altro appartamento censito con il sub.3; al piano primo confina con la scala condominiale : il resto del piano primo appartiene tutto al sub 5, ovvero all'immobile pignorato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	150,47 mq	1,00	150,47 mq	3,00 m	1
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	1,80 m	Terra
Ripostiglio	4,20 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				153,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1998 al 07/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 317, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani



		Superficie catastale 166 mq Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 07/09/2006 al 06/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 317, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 506,13 Piano T-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
	40	317	5		A2	3	7 vani	166 mq	506,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito si riscontra la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono: non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova ad oggi in uno stato conservativo non buono: necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria.



PARTI COMUNI

L'immobile si trova in un contesto condominiale, pur non essendoci un condominio formalmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione con copertura a tetto. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta scarso. Lo stesso e' dotato degli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico, tutti privi di certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1998 al 07/09/2006	**** Omissis ****	Atto pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santacroce	12/03/1998	14038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/03/1998	3278	4062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2006 al 06/06/2023	**** Omissis ****	Atto pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	07/09/2006	306339	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/09/2006	14288	21481
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 09/09/2006
 Reg. gen. 4745 - Reg. part. 21482
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 90.000,00
 Rogante: Roberto Labate
 Data: 07/09/2006
 N° repertorio: 306340
 N° raccolta: 47157
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Frosinone il 08/11/2016
 Reg. gen. 2881 - Reg. part. 17867
 Quota: 1/1
 Importo: € 41.502,98
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 20.751,49



Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SPA
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 2241
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2022
Reg. gen. 15664 - Reg. part. 19519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Ferentino in data 15 maggio 2023.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.

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** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 30, piano T-1
Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato residenziale: al piano terra si trova il locale centrale termica, mentre al piano primo si ha l'intera superficie residenziale oltre altro locale accessorio non comunicante accessibile dal vano scala comune. L'intero appartamento si trova in zona semicentrale, in prossimità di un'importante arteria stradale, la strada Casilina, in una zona decisamente ben servita dalle principali infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 317, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.082,00
Il valore commerciale del bene e' stato determinato tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, dello stato di manutenzione, conservazione, confort e consistenza dell'immobile. Alla luce dei sopralluoghi effettuati e tenendo conto degli aspetti sopra elencati il sottoscritto ritiene che lo stato di conservazione dell'immobile sia decisamente scarso: lo stesso necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. Dall'esame dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima si evince che il prezzo unitario per metro quadrato di superficie lorda ricade nel range 650/940 euro in riferimento ad uno stato conservativo normale. Alla luce di quanto sopra il sottoscritto attribuisce all'immobile in esame un costo unitario di 600 euro che moltiplicato per la superficie convenzionale restituisce il valore di 92082,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Casilina, 30, piano T-1	153,47 mq	600,00 €/mq	€ 92.082,00	100,00%	€ 92.082,00
				Valore di stima:	€ 92.082,00



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.

Vallecorsa, li 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannoni Rodolfo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Casilina, 30, piano T-1
Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato residenziale: al piano terra si trova il locale centrale termica, mentre al piano primo si ha l'intera superficie residenziale oltre altro locale accessorio non comunicante accessibile dal vano scala comune. L'intero appartamento si trova in zona semicentrale, in prossimità di un'importante arteria stradale, la strada Casilina, in una zona decisamente ben servita dalle principali infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 317, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Ferentino in data 15 maggio 2023.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ferentino (FR) - Via Casilina, 30, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 317, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	153,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova ad oggi in uno stato conservativo non buono: necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato residenziale: al piano terra si trova il locale centrale termica, mentre al piano primo si ha l'intera superficie residenziale oltre altro locale accessorio non comunicante accessibile dal vano scala comune. L'intero appartamento si trova in zona semicentrale, in prossimità di un'importante arteria stradale, la strada Casilina, in una zona decisamente ben servita dalle principali infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/09/2006
Reg. gen. 4745 - Reg. part. 21482
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Roberto Labate
Data: 07/09/2006
N° repertorio: 306340
N° raccolta: 47157
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 08/11/2016
Reg. gen. 2881 - Reg. part. 17867
Quota: 1/1
Importo: € 41.502,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.751,49
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SPA
Data: 09/11/2016
N° repertorio: 2241
N° raccolta: 4716

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2022
Reg. gen. 15664 - Reg. part. 19519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

