
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coppola Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2020 del R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO SPA

Codice fiscale: 00799960158

Partita IVA: 11991500015

PIAZZA SAN CARLO 156

20121 - TORINO (TO)

contro

staffieri stefania

Codice fiscale: STFSFN77S56I838L

via Pantano, 34

03039 - Sora (fr)

Nato a Sora il 16/11/1977



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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.950,00	14



INCARICO

All'udienza del 06/12/2020, il sottoscritto Geom. Coppola Roberto, con studio in Via Pistillo, 31 - 03030 - Piedimonte San Germano (FR), email roberto.c73@inwind.it, PEC roberto.coppola@geopec.it, Tel. 338 3138378, Fax 0776 402075, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1 (Coord. Geografiche: N 41°41'53,56" E 13°36'02,39")

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato adibita ad abitazione, (cat. A/3 abitazione di tipo economico), posta al piano terra e piano sottostrada primo, di una struttura a triplice elevazione, (PS1-PT, P1) con struttura portante in muratura di blocchi in cls. Dotata di corte esclusiva ed accesso autonomo, è ubicata in zona appena periferica del nucleo urbano, ovvero in zona agricola del vigente PRG.

Vi si accede dalla strada comunale Pozzo Pantano per mezzo di un viale privato che insiste su altro terreno ed area urbana sempre di proprietà dell'esecutato.

L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere da letto e un bagno; al piano S1 è ubicato un locale adibito a cantina/rimessa.

L'appartamento all'interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato su tutti gli ambienti, con applicati fogli di parquet-laminato in una camera. Il bagno rifinito con piastrelle di ceramica è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'immobile è dotato di tutti impianti, elettrico, idrico e riscaldamento con termosifoni in alluminio. All'esterno risulta sprovvisto di intonaco e rifiniture in genere. Non risultano presenti elementi verticali fissi ovvero scale, sia interne che esterne di collegamento tra il piano terra e il piano, dove è ubicata un'altra u.i. estranea all'esecuzione.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1

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:

- staffieri stefania (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: STFSFN77S56I838L
via Pantano, 34
03039 - Sora (fr)
Nato a Sora il 16/11/1977

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

- staffieri stefania (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione fg. 50 mapp. 757 sub1 confina con:

- a Nord coi mappali 1066 e 615
- a Sud con il subalterno 2
- a Est col mappale 616
- a ovest con i mappali 1803 e 1399

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,80 m	TERRA E SOTTOSTRADA PRIMO
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1974 al 10/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 757, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 449,32 Piano T-S1
Dal 10/09/1996 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 757, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 326,66 Piano T-S1
Dal 19/12/2005 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 757, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 326,66 Piano T-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
	50	757	1	1	A4	4	5,5	103 mq	326,66 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo non si constatava esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i dati catastali reperiti. Risultava un piccola difformità nel corridoio/ingresso, costituita da un divisorio con una porta a vetro che divide la zona giorno dalla zona notte.

Prima della vendita si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativamente al divisorio realizzato nel disimpegno.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo non si constatava esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i dati catastali reperiti. Risultava un piccola difformità nel corridoio/ingresso, costituita da un divisorio con una porta a vetro che



divide la zona giorno dalla zona notte. Altra difformità importante riguardava una parte in ampliamento, non sanabile urbanisticamente; il locale era stato realizzato in posizione antistante la sala da pranzo e il ripostiglio, quest'ultimo inglobato dall'ampliamento abusivo. Poichè la parte in ampliamento costituisce volume urbanistico non sanabile, non si è proceduto all'aggiornamento catastale.

Prima della vendita si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativamente al divisorio realizzato nel disimpegno.

PATTI

ad oggi l'immobile risulta occupato dal debitore

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di valutazione è in mediocre stato di conservazione. Presenta rifiniture modeste con materiali talvolta datati.

PARTI COMUNI

La porzione di immobile oggetto della presente procedura risulta interamente di proprietà dell'esecutata e non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco con cordolo in cls armato

Esposizione: Est - Ovest

Altezza interna utile: 2,80

Str. verticali: muratura di blocchi

Solai: latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne rivestite con intonaco, pareti interne rivestite in intonaco civile

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e gress porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio, porte tamburate

Volte:

Scale:

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: corte esclusiva

Posto auto: garage e posto auto scoperto o su area di corte esclusiva

Soffitta, cantina: cantina al piano S1

Dotazioni condominiali:



Altro:

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1974 al 19/12/2005	##SERAPIGLIA VIRVINIA##, nata a ##SORA## il ##21/11/1925##, proprietario per ##PROPRIETA' 1/1##. Codice Fiscale/P.IVA: SRPVG N25S611838C	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MONACO	14/11/1974	60996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI FROSINONE	02/12/1974		1650
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DEL TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI FROSINONE	26/11/1974	2718			
Dal 19/12/2005	##STAFFIERI STEFANIA##, nata a ##SORA## il ##16/11/1977##, proprietario per ##PROPRIETA' 1/1##. Codice Fiscale/P.IVA: STFSFN77S561838L	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	19/12/2005	295961	44564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO-SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI FROSINONE	31/12/2005	29880	19930
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA	30/12/2005	2588	

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 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a FROSINONE il 19/10/2010
 Reg. gen. 21129 - Reg. part. 3797
 Quota: 1/1
 Importo: € 167.536,00
 A favore di INTESA SANPAOLO SPA
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 83.768,00
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 18/10/2010
 N° repertorio: 327122
 N° raccolta: 58971

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a FROSINONE il 10/09/2020
 Reg. gen. 12762 - Reg. part. 9745
 Quota: 1/1
 A favore di INTESA SANPAOLO SPA
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio ricade in Zona Agricola classificata zona A.2 (Agricoltura intensiva) delle N.T.A. del Piano Regolatore vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione originaria dell'edificio fu autorizzata con Licenza Edilizia n. 143 del 1965, poi realizzata in difformità alla predetta Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Sora. Successivamente su domanda presentata dall'allora proprietaria dell'immobile Sig.ra SERAPIGLIA VIRGINIA è stato rilasciato Permesso di costruire in Sanatoria n° 10249 del 10/03/2006, ai sensi delle legge n° 47/1985.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una parte in ampliamento ricadente sulla corte esclusiva del sub1; tale manufatto non conforme all'attuale titolo urbanistico è ubicato sulla facciata principale del fabbricato ed è costituito da una struttura in legno, tamponata alla base con un muretto in blocchi e sovrastanti pannelli di legno e infissi in alluminio o legno; presenta una copertura a falda unica con copertura in tegole. Per la comunicazione interna

di detto locale è stata trasformata la finestra della sala da pranzo in porta.

Tutto il corpo in ampliamento non può essere sanato urbanisticamente e per lo stesso bisognerà procedere alla riduzione in pristino.

Anche al piano superiore, ove è ubicato il sub3 (non oggetto dell'esecuzione), si riscontra in luogo della copertura a terrazzo, un ampliamento/sopraelevazione con sovrastante tetto a falde inclinate; non risultavano scale fisse di collegamento sia interne che esterne tra il piano terra e primo, essendo quest'ultimo di fatto inaccessibile ed escluso dall'esecuzione.

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.

Durante i sopralluoghi si accertavano discordanze tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio. Nello specifico risultava realizzato un ampliamento al piano terra, non sanabile urbanisticamente. La porzione di fabbricato era stata realizzata in posizione antistante la sala da pranzo e il ripostiglio, inglobando quest'ultimo. L'opera è costituita principalmente da una struttura in legno, tamponata con muretto in mattoni e sovrastanti pannelli in legno e infissi, sormontata da copertura a falda inclinata e tegole.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1
Porzione di fabbricato adibita ad abitazione, (cat. A/3 abitazione di tipo economico), posta al piano terra e piano sottostada primo, di una struttura a triplice elevazione, (PS1-PT, P1) con struttura portante in muratura di blocchi in cls. Dotata di corte esclusiva ed accesso autonomo, è ubicata in zona appena periferica del nucleo urbano, ovvero in zona agricola del vigente PRG. Vi si accede dalla strada comunale Pozzo Pantano per mezzo di un viale privato che insiste su altro terreno ed area urbana sempre di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere da letto e un bagno; al piano S1 è ubicato un locale adibito a cantina/rimessa. L'appartamento all'interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato su tutti gli ambienti, con applicati fogli di parquet-laminato in una camera. Il bagno rifinito con piastrelle di ceramica è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'immobile è dotato di tutti impianti, elettrico, idrico e riscaldamento con termosifoni in alluminio. All'esterno risulta sprovvisto di intonaco e rifiniture in genere. Non risultano presenti elementi verticali fissi ovvero scale, sia interne che esterne di collegamento tra il piano terra e il piano, dove è ubicata un'altra u.i. estranea all'esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 757, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 82.400,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, è stata effettuata adottando il metodo della stima sintetica comparativa in base al valore medio di mercato in zona, eventualmente corretta dallo stato degli immobili. E' stata effettuata, in altre parole, una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli oggetto di stima per caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, consistenza e ubicazione. L'indagine è stata effettuata presso gli operatori immobiliari presenti in zona. Sono state tenute in considerazione anche le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Frosinone relative al 2° semestre 2020. Prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari di edifici simili come riferite dagli operatori immobiliari presenti in zona e considerando i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che oscillano da 800,00 €/mq a 1050,00 €/mq, si è stimato un valore al mq di superficie lorda di 750,00 €/mq, tenuto conto delle rifiniture mediocri e lo stato di conservazione molto modesto. Si ritiene, pertanto, che il valore di mercato più probabile dell'edificio allo stato attuale è: mq 103,00 x 750,00 €/mq = € 77.250,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1	103,00 mq	800,00 €/mq	€ 82.400,00	100,00%	€ 82.400,00



Valore di stima:	€ 82.400,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 82.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - demolizione e riduzione in pristino	6000,00	€
aggiornamento catastale - DOCFA	450,00	€

Valore finale di stima: € 75.950,00

Poichè l'ampliamento sulla corte esclusiva dell'u.i. al fg 50 mapp.757 sub1 non risulta sanabile, sono stati calcolati i costi per la demolizione e riduzione in pristino, per un volume totale di circa 70 mc., paria a € 4.500,00 comprensivi degli oneri di smaltimento e trasporto in discarica. Sono compresi inoltre i costi per il ripristino del locale rimessa, oggi demolito che era ubicato al piano terra.

A parte sono stati considerati i costi per la SCIA da presentare in Comune per la demolizione, pari ad € 1500,00 comprensivi dei diritti di segreteria.

Va considerata un'ulteriore spesa di € 450,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale- DOCFA.

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.

Piedimonte San Germano, li 12/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coppola Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 12/10/2021)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PDC in sanatoria e tavola grafica (Aggiornamento al 12/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - wegis (Aggiornamento al 16/12/2020)
- ✓ N° 12 Foto - foto interne ed esterne (Aggiornamento al 12/10/2021)



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 12/04/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 12/10/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1
Porzione di fabbricato adibita ad abitazione, (cat. A/3 abitazione di tipo economico), posta al piano terra e piano sottostrada primo, di una struttura a triplice elevazione, (PS1-PT, P1) con struttura portante in muratura di blocchi in cls. Dotata di corte esclusiva ed accesso autonomo, è ubicata in zona appena periferica del nucleo urbano, ovvero in zona agricola del vigente PRG. Vi si accede dalla strada comunale Pozzo Pantano per mezzo di un viale privato che insiste su altro terreno ed area urbana sempre di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere da letto e un bagno; al piano S1 è ubicato un locale adibito a cantina/rimessa. L'appartamento all'interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato su tutti gli ambienti, con applicati fogli di parquet-laminato in una camera. Il bagno rifinito con piastrelle di ceramica è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'immobile è dotato di tutti impianti, elettrico, idrico e riscaldamento con termosifoni in alluminio. All'esterno risulta sprovvisto di intonaco e rifiniture in genere. Non risultano presenti elementi verticali fissi ovvero scale, sia interne che esterne di collegamento tra il piano terra e il piano, dove è ubicata un'altra u.i. estranea all'esecuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 757, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona Agricola classificata zona A.2 (Agricoltura intensiva) delle N.T.A. del Piano Regolatore vigente.

Prezzo base d'asta: € 75.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.950,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Pozzo Pantano snc, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 757, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di valutazione è in mediocre stato di conservazione. Presenta rifiniture modeste con materiali talvolta datati.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato adibita ad abitazione, (cat. A/3 abitazione di tipo economico), posta al piano terra e piano sottostrada primo, di una struttura a triplice elevazione, (PS1-PT, P1) con struttura portante in muratura di blocchi in cls. Dotata di corte esclusiva ed accesso autonomo, è ubicata in zona appena periferica del nucleo urbano, ovvero in zona agricola del vigente PRG. Vi si accede dalla strada comunale Pozzo Pantano per mezzo di un viale privato che insiste su altro terreno ed area urbana sempre di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere da letto e un bagno; al piano S1 è ubicato un locale adibito a cantina/rimessa. L'appartamento all'interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato su tutti gli ambienti, con applicati fogli di parquet-laminato in una camera. Il bagno rifinito con piastrelle di ceramica è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'immobile è dotato di tutti impianti, elettrico, idrico e riscaldamento con termosifoni in alluminio. All'esterno risulta sprovvisto di intonaco e rifiniture in genere. Non risultano presenti elementi verticali fissi ovvero scale, sia interne che esterne di collegamento tra il piano terra e il piano, dove è ubicata un'altra u.i. estranea all'esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è occupato dal debitore.		

