
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannoni Rodolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Stato conservativo	12

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19

Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1.....	29
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	30

INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, 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** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Trattasi di abitazione indipendente con annessa corte esclusiva in un fabbricato a due piani: al piano terra si ha la cucina il bagno il soggiorno e il vano scala di collegamento con il piano primo; al piano primo si hanno 3 camere da letto, un bagno e un disimpegno. L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Trattasi di terreno agricolo ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile confina a nord con la particella #858# a sud con strada vicinale, a est con le particelle nn.#188 e 658# a ovest con la particella n.#860#

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile confina le particelle #560 e 188#.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,34 mq	103,95 mq	1,00	103,95 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	84,28 mq	104,25 mq	1,00	104,25 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	13,87 mq	13,87 mq	0,25	3,47 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	1
Cortile	658,71 mq	658,71 mq	0,18	118,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				331,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	902,00 mq	902,00 mq	1,00	902,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				902,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				902,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 27/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 560 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7.50 Rendita € 697,21 Piano T-1
Dal 27/05/1997 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 560 Categoria A3 Cl.10, Cons. 7,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 522,91 Piano T-1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1977 al 09/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 657 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001846 Reddito dominicale € 2,86 Reddito agrario € 2,86
Dal 09/07/1997 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 858 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 000902 Reddito dominicale € 1,40 Reddito agrario € 1,40

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	560			A3	10	7,5	241 mq	522,91 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dall'analisi degli atti acquisiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	858				Seminativo arborato	4	000902 mq	1,4 €	1,4 €	

Corrispondenza catastale

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

Dall'analisi degli atti acquisiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta ad oggi abitato e in buono stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta abitato e in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Il terreno risulta coltivato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente P.R.G. Il fabbricato e' in muratura portante con fondazioni dirette. La copertura è a tetto. L'immobile risulta completamente rifinito e dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico. Lo stato di conservazione risulta buono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Terreno agricolo pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dal comproprietario non esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dal comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1997 al 08/10/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/1997	62	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/11/1999	19330	15172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Frosinone	28/07/1997	1579	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1997 al 08/10/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/1997	62	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/11/1999	19330	15172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Frosinone	28/07/1997	1579	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Frosinone aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 08/09/2021
Reg. gen. 14801 - Reg. part. 1342
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.299,00
Rogante: Tribunale Civile di Frosinone
Data: 10/06/2021
N° repertorio: 970

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 28/10/2021
Reg. gen. 17715 - Reg. part. 14435
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Frosinone aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 08/09/2021
Reg. gen. 14801 - Reg. part. 1342
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.299,00
Rogante: Tribunale Civile di Frosinone
Data: 10/06/2021
N° repertorio: 970

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 28/10/2021
Reg. gen. 17715 - Reg. part. 14435
Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile in esame ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente P.R.G.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile in esame ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile in oggetto è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno è stato edificato in aderenza all'abitazione un manufatto completamente abusivo e non sanabile avente funzione pertinenziale rispetto all'abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli e oneri condominiali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA TOFE VADO DEL CERRO SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli e oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di capannone con annessa corte esclusiva. L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella #858# a sud con strada vicinale, a est con le particelle nn.#188 e 658# a ovest con la particella n.#860#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	297,26 mq	326,56 mq	1,00	326,56 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				326,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1997 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 186 Categoria F3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	186			F3						

Corrispondenza catastale

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

Dall'analisi degli atti acquisiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata 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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente P.R.G. Il fabbricato e' parte in muratura e parte in acciaio. L'immobile risulta completamente rifinito e dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico. Lo stato di conservazione risulta pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato e dal comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/05/1997 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione

08/10/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/1997	62	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	18/11/1999	19330	15172
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Frosinone	28/07/1997	1579	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Frosinone aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 08/09/2021
Reg. gen. 14801 - Reg. part. 1342
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 14.299,00
Rogante: Tribunale Civile di Frosinone
Data: 10/06/2021
N° repertorio: 970

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 28/10/2021
Reg. gen. 17715 - Reg. part. 14435

Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio in data 10 dicembre 2004 prot. 33054. Le consistenze dichiarate nella domanda di condono edilizio sono di gran lunga inferiori alla consistenza attuale. Dall'esame delle aerofotogrammetrie gli ampliamento sono stati fatti dopo. Gli stessi non risultano sanabili. L'immobile in oggetto è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO. L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.

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.

Non ci sono vincoli e oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
Trattasi di abitazione indipendente con annessa corte esclusiva in un fabbricato a due piani: al piano terra si ha la cucina il bagno il soggiorno e il vano scala di collegamento con il piano primo; al piano primo si hanno 3 camere da letto, un bagno e un disimpegno. L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 560, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 43.735,27
L'immobile è completamente abusivo e non sanabile. La stima viene fatta in base al valore d'uso del bene. Da un'indagine di mercato il valore locativo annuo e' stato stimato pari a 5400 euro. La formula per calcolare il valore d'uso e' la seguente: $Af = a (qn - 1)/r$, dove Af il valore finale del bene, a il reddito netto annuo (5400 euro), q il montante unitario, paria a 1,02, n le annualità, pari a 20, r il saggio di capitalizzazione, stimato pari al 3%.
Con i valori sopra esposti il valore Af = risulta pari a 87470,53 euro. Il bene è stato pignorato per 1/2 del diritto di proprietà. Il valore d'uso stimato della quota pignorata è 43'735,27 euro.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
Trattasi di terreno agricolo ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 858, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 451,00
Il costo relativo alla demolizione del manufatto abusivo non sanabile è compensato dal valore d'uso dello stesso.
La stima del terreno è stata fatta sulla base dei valori agricoli medi della provincia di Frosinone contenuti nella Banca dati dell'Agenzia del territorio. Il valore stimato della quota pignorata è 451,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	331,56 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 43.735,27
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	902,00 mq	1,00 €/mq	€ 902,00	50,00%	€ 451,00
				Valore di stima:	€ 44.186,27

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1
Trattasi di capannone con annessa corte esclusiva. L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato. L'unità ricade in zona agricola secondo la zonizzazione di piano prevista dal vigente PRG.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 186, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.988,21
L'immobile è completamente abusivo e non sanabile. La stima viene fatta in base al valore d'uso del bene. Da un'indagine di mercato il valore locativo annuo e' stato stimato pari a 5400 euro. La formula per calcolare il valore d'uso e' la seguente: $Af = a (qn - 1)/r$, dove Af il valore finale del bene, a il reddito netto annuo (3600 euro), q il montante unitario, paria a 1,02, n le annualità, pari a 20, r il saggio di capitalizzazione, stimato pari al 5%.
Con i valori sopra esposti il valore Af = risulta pari a 34988,21 euro. Il bene è stato pignorato per 1/1 del diritto di proprietà. Il valore d'uso stimato della quota pignorata è 34'988,21 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Ferentino (FR) - Via Tofe Vado del Cerro snc, piano T-1	326,56 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 34.988,21
				Valore di stima:	€ 34.988,21

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 13/06/2022

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