
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2018 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.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.800,00	13



INCARICO

All'udienza del 09/05/2018, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione sito in via Selva Piana n. 57 Torrice (Fr) composto da piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva, della consistenza di vani 15, così suddiviso:

- piano terra: disimpegno, soggiorno, cucina, dispensa, cantina e garage;
- piano primo: disimpegno, tre camere da letto, locale più terrazzo, bagno, balcone, ripostiglio e due cantine;
- piano secondo: disimpegno, due locali sottotetto con accesso attraverso una scala interna e un locale sottotetto con accesso attraverso una scala esterna.

Si precisa che i locali accessori tra cui cantine sottotetto e ripostigli, fanno parte di altro fabbricato attiguo, privo di impianti ad eccezione di quello elettrico (con fili volanti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57

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 1/2)
- **** 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

Dopo aver consultato i registri dello stato civile del comune di residenza di Torrice (Fr), ho preso visione del certificato anagrafico di matrimonio dei sig.ri **** Omissis **** sposati a **** Omissis **** il **** Omissis ****.



CONFINI

Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva, della consistenza di vani 15, confinante con strada, **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	282,60 mq	314,00 mq	1,00	314,00 mq	2,90 m	
Balcone/terrazzo	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	
Cantina/soffitta	106,20 mq	118,00 mq	0,20	23,60 mq	2,75 m	
Posto auto coperto	14,40 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	2,75 m	
Corte/cortile	608,00 mq	608,00 mq	0,10	60,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro abitato di Torrice (Fr) e comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce e telefono).



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1992 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 109, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 15 vani Rendita € 968,36
Dal 16/05/2006 al 15/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 109, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 15 vani Rendita € 968,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	109	4		A2	7			968,36			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e 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 non locato in quanto occupato dai sig.ri **** Omissis **** suoi proprietari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato dai sig.ri **** Omissis **** suoi proprietari e in discrete condizioni conservative con qualche macchia di muffa e di umidità.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari, in quanto deriva da un unico proprietario e di proprietà esclusiva.
L'intero lotto è recintato con rete metallica e cancello.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato in quanto deriva da un unico proprietario e di proprietà esclusiva.
L'intero lotto è recintato con rete metallica e cancello.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzione.
Gli impianti risalgono alla data di costruzione dell'edificio.
L'immobile presenta porzioni di proprietà a terreno e giardino, con posto auto e cantine di pertinenza.
Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: muratura portante mista con pietre e blocchi di tufo;
- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: inclinata a falde con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiato di colore rosa.

Stato di conservazione

Infissi esterni in alluminio anodizzato con unico vetro: discreti; infissi interni in legno: discreti; pavimenti: discreti; pavimenti cucina e bagno in ceramica: discreti; non esistono corpi scaldanti; intonaci e tinteggiature interne (carta da parati) con macchie di muffa e di umidità in quasi ogni stanza: mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** suoi proprietari.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1992 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	20/10/1992	105162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/11/1992	18425	14994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2006 al 15/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan Annamaria	16/05/2006	203163/8830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/05/2006	10318	6780
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 15/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni




- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/05/2006
Reg. gen. 10320 - Reg. part. 2201
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2018
Reg. gen. 3132 - Reg. part. 2411
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade probabilmente nella sottozona "E2" della zona periferica "E" agricola del vigente P.R.G. del comune di Torrice (Fr).

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.

Dagli accessi agli atti effettuati presso il Settore Urbanistica del Comune di Torrice (Fr) non risultano titoli abilitativi e certificato di agibilità riferiti all'immobile distinto al NCEU foglio n. 10 particella 109 sub 4 dei sig.ri **** Omissis ****, come da dichiarazione del Comune allegata.

Il Fabbricato è stato costruito probabilmente nel 1948 (come da dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria presentata all'Agenzia del Territorio di Frosinone) e quindi non necessitava di Licenza edilizia in quanto edificato ante 1967 e ristrutturato totalmente nel 1960.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



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

E' stata realizzata una porta nel muro per accedere ad una camera da letto al primo piano, che non pregiudica in nessun modo l'intero lotto.

Al piano terra adiacente e parallelo alla cantina è stato sollevato un muro di mattoni in cemento con copertura di travetti di legno e policarbonato aperto su tre lati, pertanto senza costituire alcuna cubatura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presenta vincoli o oneri di natura condominiali, servitù in quanto deriva da un unico proprietario e di proprietà esclusiva.

L'intero lotto è recintato con rete metallica e cancello.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57
Fabbricato di civile abitazione sito in via Selva Piana n. 57 Torrice (Fr) composto da piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva, della consistenza di vani 15, così suddiviso: - piano terra: disimpegno, soggiorno, cucina, dispensa, cantina e garage; - piano primo: disimpegno, tre camere da letto, locale più terrazzo, bagno, balcone, ripostiglio e due cantine; - piano secondo: disimpegno, due locali sottotetto con accesso attraverso una scala interna e un locale sottotetto con accesso attraverso una scala esterna. Si precisa che i locali accessori tra cui cantine sottotetto e ripostigli, fanno parte di altro fabbricato attiguo, privo di impianti ad eccezione di quello elettrico (con fili volanti).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 246.000,00
Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo - diretto di fabbricati con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Selva Piana - Torrice (Fr).
Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di € 600,00 a metro quadro.
Tenuto conto dell'incidenza di ristrutturazione per l'immobile, che è pari al 20%, si ottiene il corrispondente (Vmf):
$$€ 246.000,00 * (1 - 0.2) = € 196.800,00$$

Valore lotto unico = € 196.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57	410,00 mq	600,00 €/mq	€ 246.000,00	100,00	€ 246.000,00
Valore di stima:					€ 246.000,00

Valore di stima: € 246.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 196.800,00

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.

Frosinone, li 21/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Altri allegati - 1. Versione della perizia di stima redatta in conformita' alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G:U.n. 47 del 25.02.2008); (Aggiornamento al 01/09/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 2. Copia dei verbali di sopralluogo, delle raccomandate con avviso di ricevimento e delle attestazioni di invio alle parti; (Aggiornamento al 01/09/2018)
- ✓ N° 15 Foto - 3. Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato; (Aggiornamento al 01/09/2018)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - 4. Planimetria del bene e estratto di mappa; (Aggiornamento al 01/09/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 5. La visura catastale attuale e/o storica; (Aggiornamento al 01/09/2018)



- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 6. Copia della dichiarazione del 07/09/2018 del comune di Torrice e del certificato APE; (Aggiornamento al 01/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7. Copia del certificato di stato civile degli esecutati; (Aggiornamento al 01/09/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57
Fabbricato di civile abitazione sito in via Selva Piana n. 57 Torrice (Fr) composto da piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva, della consistenza di vani 15, così suddiviso: - piano terra: disimpegno, soggiorno, cucina, dispensa, cantina e garage; - piano primo: disimpegno, tre camere da letto, locale più terrazzo, bagno, balcone, ripostiglio e due cantine; - piano secondo: disimpegno, due locali sottotetto con accesso attraverso una scala interna e un locale sottotetto con accesso attraverso una scala esterna. Si precisa che i locali accessori tra cui cantine sottotetto e ripostigli, fanno parte di altro fabbricato attiguo, privo di impianti ad eccezione di quello elettrico (con fili volanti). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile in oggetto ricade probabilmente nella sottozona "E2" della zona periferica "E" agricola del vigente P.R.G. del comune di Torrice (Fr).

Prezzo base d'asta: € 196.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.800,00



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Torrice (FR) - Via Selva Piana n. 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	410,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dai sig.ri **** Omissis **** suoi proprietari e in discrete condizioni conservative con qualche macchia di muffa e di umidità.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione sito in via Selva Piana n. 57 Torrice (Fr) composto da piano terra, primo e secondo, con corte esclusiva, della consistenza di vani 15, così suddiviso: - piano terra: disimpegno, soggiorno, cucina, dispensa, cantina e garage; - piano primo: disimpegno, tre camere da letto, locale più terrazzo, bagno, balcone, ripostiglio e due cantine; - piano secondo: disimpegno, due locali sottotetto con accesso attraverso una scala interna e un locale sottotetto con accesso attraverso una scala esterna. Si precisa che i locali accessori tra cui cantine sottotetto e ripostigli, fanno parte di altro fabbricato attiguo, privo di impianti ad eccezione di quello elettrico (con fili volanti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** suoi proprietari.		

