TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2022 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 6
- Stato conservativo 6
- 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 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.461,15** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, 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 Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 368 Sub 2. Si precisa che una parte dell'unità immobiliare sub. 2 del FG.28, part.368 è vecchia costruzione e una parte e di ampliamento. La parte aggiunta è pericolante ed è stata controventata . Il garage coperto è agibile.
Il villino si trova in zona periferica ma nelle vicinanze sono ubicate piccole attività commerciali. Il collegamento dall'ingresso alla superstrada Sora - Frosinone si trova a circa 10 min. È dotata di garage e corte esterna indivisa oltre a parcheggi lungo la strada .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2

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:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** e **** Omissis **** regime di Separazione dei Beni.
**** Omissis **** in Comunione dei Beni.

CONFINI

A Nord part.841 foglio 28 , a est strada e part.1334, 979 foglio 28 a ovest part.123 foglio 28 a sud strada e part.544 foglio 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina- vano scala	51,01 mq	85,03 mq	0.2	17,01 mq	3,05 m	s1
Abitazione	68,46 mq	105,75 mq	1	105,75 mq	3,00 m	terra
scala	10,35 mq	18,23 mq	0.2	3,65 mq	3,00 m	terra
Autorimessa	21,60 mq	30,90 mq	0.55	17,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione	48,50 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,10 m	primo
scala	10,35 mq	18,23 mq	0.2	3,65 mq	3,10 m	primo
Cortile	115,00 mq	115,00 mq	0,1	11,50 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	2,85 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**231,41 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**231,41 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/10/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2 Categoria A2 Piano S1 - T - 1
Dal **01/01/1992** al **26/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 697,22

		Piano S1 - T - 1
Dal **26/03/2001** al **28/10/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 330,02 Piano S1 - T - 1
Dal **28/10/2010** al **28/10/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5 Rendita € 330,02 Piano S1 - T - 1
Dal **28/10/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 330,02 Piano S1 - T - 1
Dal **09/11/2015** al **20/06/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale totale 285 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 283 mq Rendita € 330,02 Piano S1 - T - 1 Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	368	2		A4	5	9	285 m^2 Totale: esluse aree scoperte**: 283 mq	330,02 €	T-1-S1	SI

Corrispondenza catastale

E' presente un bagno in camera da letto al piano primo che non è inserito in planimetria catastale e bisogna inserirlo. Dopo che si procede alla demolizione della parte pericolante (se si valuta la non convenienza della ricostruzione in riferimento al valore di mercato della zona e del costo di costruzione) bisogna aggiornare le planimetrie.

PRECISAZIONI

Non risultano precisazioni da rilevare .

PATTI

Non risultano trascrizioni di Patti.

STATO CONSERVATIVO

Si precisa che l'unità immobiliare sub 2 è costituita da una parte aggiunta ad una già esistente. La parte aggiunta è inagibile e si trova in pericolo di crollo tanto da essere controventata .
La parte agibile si trova in discreto stato conservativo .

PARTI COMUNI

Cortile, ossia corte del fabbricato comune agli altri subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitu livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è costituito da parte di vecchia costruzione e una parte realizzata successivamente. La parte di vecchia costruzione ha una struttura ad opera incerta costituita da tre livelli di cui uno interrato. La vecchia costruzione di trova in buono stato di conservazione.
La costruzione nuova realizzata in aderenza alla struttura esistente è stata realizzata in muratura su due livelli e risulta pericolante non agibile ed è stata controventata onde evitarne il crollo. Quest'ultima è stata realizzata in blocchi di tufo poggiante su fondazione costituita da trave continua in c.a. orizzontamenti in latero-cemento con sovrastante caldana in c.a. orizzontamenti in latero-cemento con sovrastante caldana in cls.
Ambe due le parti di vecchia costruzione e la parte abusiva presentano copertura di tipo a padiglione con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/06/1966** al **28/10/2010**	**** Omissis ****	**di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Rossi Ruggero	18/06/1966	7999	5771
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registri Immobiliari di Frosinone	22/06/1966	5598	5053
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		a Veroli	04/07/1966	845	95
Dal **28/10/2010** al **22/06/2023**	**** Omissis ****	**divisione - donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Fontana Omissis Maria	28/10/2010	1893	1599
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registri Immobiliari di Frosinone	10/11/2010	22431-22432-22433	15330-15331-15332
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		a Sora	09/11/2010	5010	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

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Frosinone il 11/03/2011
  Reg. gen. 4977 - Reg. part. 708
  Quota: OMISSIS OMISSIS per la quota dell'intero in nuda proprietà - OMISSIS OMISSIS per la quota dell'intero in usufrutto bene personale
  Importo: € 220.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Messina Enrico da Ceprano
  Data: 09/03/2011
  N° repertorio: 2384
  N° raccolta: 1560

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
  Reg. gen. 21179 - Reg. part. 16910
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente l'immobile ricade in zona B (zone edificate a Prevalente destinazione Residenziale art.1) del P.R.G., sottozona B2 previa acquisizione di idoneo titolo abitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dei singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale, turistico - ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta, produttiva commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture, di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera b) e c) della L.R. 33/1999 sostituita dalla L.R. 22 del 06/11/2019; direzionale D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Una parte dell'immobile identificato con il foglio 28 Part. 368 Sub 2 è di antica costruzione antecedente al 1959 e una parte e oggetto di abuso edilizio nelle tipologie di abuso 3 e 7 della L.47/85. Sono state presentate due domande di condono edilizio e pagati i rispettivi bollettini, ma la pratica risulta incompleta in quanto non è stato presento il certificato di idoneità statica e sismica.Inoltre con il terremoto del 7-11/5/1984 la parte abusiva ha subito ingenti danni strutturali. E' stata presentato un progetto di adeguamento sismico il cui a seguito di istanza di contributo di riparazione ai sensi dell'ordinanza 905/87 prodotta in data 31/03/1987 e acquisizione atti progettuale in data 28/01/1988 è risultato che la stessa non risulta integrata nonostante richiesta di notifica in data 27/09/1989.Ad oggi i costi di costruzione variano da 800 euro a 1400 euro e il valore dell'immobile a metro quadrato a Monte San Giovanni Campano è di 700,00 euro, quindi non conviene ricostruire la parte abusiva pericolante per cui verrà demolita computando il costo.
Autorizzazione n 113/99 pratica 54/99 del 20.09.1999 per immissione dello scarico nella pubblica fognatura . Portico piano terreno realizzato senza accorgimenti sismici abusivo da demolire. Pratica comunale e catastale per sistemare bagno piano primo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2
  Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 368 Sub 2. Si precisa che una parte dell'unità immobiliare sub. 2 del FG.28, part.368 è vecchia costruzione e una parte e di ampliamento. La parte aggiunta è pericolante ed è stata controventata . Il garage coperto è agibile. Il villino si trova in zona periferica ma nelle vicinanze sono ubicate piccole attività commerciali. Il collegamento dall'ingresso alla superstrada Sora - Frosinone si trova a circa 10 min. È dotata di garage e corte esterna indivisa oltre a parcheggi lungo la strada .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 161.987,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2	231,41 mq	700,00 €/mq	€ 161.987,00	100,00%	€ 161.987,00
				Valore di stima:	€ 161.987,00

Valore di stima: € 161.987,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione porticato	750,00	€
Costo dem. parte abusiva sub.2 trasporto a discarica comp. di discariche 20,50 €/mc*207mc= 4275,85 €	4275,85	€
Accorgimento tetto in seguito a demolizione	5000,00	€
presentazione elaborato comunale e planimetrie per sistemazione bagno in camera da letto	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 149.461,15**

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 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notarile notaio Rossi del 1966
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto notarile notaio Omissis Maria Fontana del 2010
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di matrimonioOmissis Omissis
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di matrimonio ##Omissis Omissis##

- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza Omissis Omissis e Omissis Omissis
- ✓ N° 6 Altri allegati - Mappa Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale sopralluogo 01.03.2023 E.I.1912022
- ✓ N° 10 Altri allegati - Domande l.4785
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegati alla concessione edilizia in sanatoria (parte prima)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegati alla concessione edilizia in sanatoria (parte seconda)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Immagine satellitare
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ N° 16 Altri allegati - Descrizione delle opere e stato dei lavori L.47/85
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
- ✓ N° 18 Altri allegati - Assegnazione contributo riprazione immobile
- ✓ N° 19 Altri allegati - Mancata integrazione contributo di riparazione-e istanza di sanatoria
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elaborato Fotografico
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elenco Formalità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2
  Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 368 Sub 2. Si precisa che una parte dell'unità immobiliare sub. 2 del FG.28, part.368 è vecchia costruzione e una parte e di ampliamento. La parte aggiunta è pericolante ed è stata controventata . Il garage coperto è agibile. Il villino si trova in zona periferica ma nelle vicinanze sono ubicate piccole attività commerciali. Il collegamento dall'ingresso alla superstrada Sora - Frosinone si trova a circa 10 min. È dotata di garage e corte esterna indivisa oltre a parcheggi lungo la strada .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: Attualmente l'immobile ricade in zona B (zone edificate a Prevalente destinazione Residenziale art.1) del P.R.G., sottozona B2 previa acquisizione di idoneo titolo abitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dei singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale, turistico - ricettiva con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta, produttiva commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture, di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera b) e c) della L.R. 33/1999 sostituita dalla L.R. 22 del 06/11/2019; direzionale D.

Prezzo base d'asta: **€ 149.461,15**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.461,15

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Mastrazze n°91 foglio 28 Par. 368 Sub 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 368, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI	**Superficie**	231,41 mq
Stato conservativo:	Si precisa che l'unità immobiliare sub 2 è costituita da una parte aggiunta ad una già esistente. La parte aggiunta è inagibile e si trova in pericolo di crollo tanto da essere controventata . La parte agibile si trova in discreto stato conservativo .		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino isolato sito nel Comune di Monte San Giovanni Campano in provincia di Frosinone, meglio identificato in catasto al foglio 28 Part. 368 Sub 2. Si precisa che una parte dell'unità immobiliare sub. 2 del FG.28, part.368 è vecchia costruzione e una parte e di ampliamento. La parte aggiunta è pericolante ed è stata controventata . Il garage coperto è agibile. Il villino si trova in zona periferica ma nelle vicinanze sono ubicate piccole attività commerciali. Il collegamento dall'ingresso alla superstrada Sora - Frosinone si trova a circa 10 min. È dotata di garage e corte esterna indivisa oltre a parcheggi lungo la strada .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'usufruttuaria e dal figlio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Frosinone il 11/03/2011
  Reg. gen. 4977 - Reg. part. 708
  Quota: OMISSIS OMISSIS per la quota dell'intero in nuda proprietà - OMISSIS OMISSIS per la quota dell'intero in usufrutto bene personale
  Importo: € 220.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Messina Enrico da Ceprano
  Data: 09/03/2011
  N° repertorio: 2384
  N° raccolta: 1560

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
  Reg. gen. 21179 - Reg. part. 16910
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura