TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. 141/2021 DEL R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pollieri Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

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 ... 5
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 5
- Stato di occupazione ... 6
- Provenienze Ventennali ... 6
- Formalità pregiudizievoli ... 6
- Normativa urbanistica ... 7
- Regolarità edilizia ... 9
- Vincoli od oneri condominiali ... 9

Stima / Formazione lotti ... 9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E. ... Errore: sorgente del riferimento non trovata
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.400,00** ... Errore: sorgente del riferimento non trovata

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

INCARICO

In data 28/09/2022, il sottoscritto Arch. Pollieri Pierluigi, con studio in Via Besso, 21 - 03014 - Fiuggi (FR), email pollieri@gmail.com, PEC pierluigi.pollieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8293918, Fax 0775 506087, 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 Supino (FR) - Via Casenuove, 23, piano 1

DESCRIZIONE

Il fabbricato è posto in una zona residenziale della città, limitrofa il cimitero comunale. L'immobile è ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani.

L'ingresso avviene attraversando una corte comune che permette l'accesso ad una scala indipendente che porta al primo piano, livello sul quale si sviluppa completamente l'immobile.

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di 115 metri quadri così articolata: un salotto con angolo cottura, tre camere, un bagno e 4 balconi accessibili dai vani principali L'appartamento si presenta in discrete condizioni, con un pavimento rivestito in ceramica e gli infissi esterni in legno. Inoltre, l'impianto elettrico, di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, non sono dotati di dichiarazione di conformità.

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 Supino (FR) - Via Casenuove, 23, piano 1

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 **** (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.

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

CONFINI

Il fabbricato a piano terra ha una scala di accesso dalla conte comune con la quale è confinate su due lati a nord-est, essa è censita catastalmente al nr. 169 sub 1, per i restanti due lati a sud-ovest è confinate con l'immobile 169 sub 4.

Al piano primo l'immobile si affaccia sulla corte comune, censita catastalmente al nr. 169 sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,05 m	1
Balconi scoperti	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
				Totale superficie convenzionale:	**117,25 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**117,25 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 0,46 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **16/12/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 244,03 Piano T-1
Dal **16/12/1992** al **29/06/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 244,03 Piano 1
Dal **29/06/2015** al **27/02/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 321, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 244,03 Piano 1

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	321	2		A3	2	4.5	116 mq	244,03 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta asservito dal B.C.N.C. (bene comune non censibile) ed indentificato al F.7 part. 169 sub 1, come riportato sull'elenco dei subalterni della part. 169.

PRECISAZIONI

All'immobile si accede attraversando una corte censita come BCNC (Bene Comune non Censibile) identificata in catasto al Fg. 7 part.169 sub 1.

PATTI

Per detto immobile non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile non identifica parti comuni, ma allo stesso si accede tramite una corte comune censita come BCNC ed identificata al Fg.7 part. 169 sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta soggetto a censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in duplice elevazione, con struttura in muratura e copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica smaltata, gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro monolastra. Gli impianti elettrico di riscaldamento e sanitario sono del tipo sottotraccia, ma non sono dotati di certificazione di conformità.

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal marito **** Omissis **** entrambi esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 16/12/1992 al 29/06/2015</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dr. Pastorino Donato</td><td>16/12/1992</td><td>17640</td><td>8358</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ex conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone</td><td>28/12/1992</td><td>20714</td><td>16751</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>23/12/1992</td><td>4712</td><td>1 v</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 29/06/2015</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Decreto di trasferimento immobili</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di frosinone</td><td>29/06/2015</td><td>2152</td><td>2015</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ex conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone</td><td>02/07/2015</td><td>10863</td><td>8563</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 12/05/2021
  Reg. gen. 7452 - Reg. part. 664

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 6.610,51
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 29/03/2021
N° repertorio: 1050
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 28/10/2021
  Reg. gen. 17721 - Reg. part. 14440
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona Zona Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale "Articolo 23 N.T.A. del P.U.C.G."

Riferimenti Art. 23 - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitario,

amministrative, per pubblici esercizi, ecc)

In tali zone l'edificazione è soggetta alle leggi vigenti in materia, nonché al rispetto dei seguenti indici:

- If = 3,00 mc/mq

- H max = 9,60 m

- N max = 3

- Dc min = 5 m

- Df min = 10 m

- Ds min = 10 m

- Superficie da destinare a parcheggio = 10mq/50mq di superficie utile.

Per l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, destinati alle attrezzature di interesse comune, fino alla demolizione e ricostruzione, sono ammesse densità fondiarie pari a 6 mc/mq, con possibilità di superare il predetto indice fino ad avere un incremento volumetrico dell'esistente non superiore al 50%.

Ed è soggetto ai seguenti vincoli urbanistici:

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

Art. 27 VINCOLO CIMITERIALE

Le aree così vincolate e non diversamente zonizzate in modo proprio ed esplicito, devono intendersi quali zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 di tipo F, nei primi 50 m intorno al cimitero, con la speciale disciplina che segue per il vincolo cimiteriale.

La fascia di rispetto ha un raggio di 200 m come indicato nell'art.338 del TULLSS, R.D.n.1265 del 1934 nell'art.57 del Regolamento di polizia mortuaria. D.P.R. n.285 del 1990.

La situazione dei luoghi comporta la necessità di operare all'interno della fascia fino al previsto limite di 50 m dall'area del Cimitero come evidenziato con DCC n.12 del 15/03/2006.

Ogni intervento che si rendesse necessario all'interno della fascia, sia che sia finalizzato all'ampliamento del cimitero che ad eventuali interventi ammessi in deroga potranno essere approvati previo espletamento delle procedure previste nel TULLSS.

Comunque all'interno dei 5O m il vincolo è preordinato alla conservazione della situazione esistente.

All'interno dello stesso sono consentite:

- le colture agricole;

- l'installazione di piccoli manufatti per l'esercizio degli impianti tecnologici;

- la messa a dimora di alberi di medio ed alto fusto;

- l'esercizio dei diritti acquisiti alla data di adozione del P.U.C.G. In particolare le opere di cui all'art. 3, lett. a,b,c,d del D.P.R. 6 giugno 2001,n° 380 atte alla conservazione, fino alla demolizione e ricostruzione, degli immobili

esistenti alla data di adozione del P.U.C.G., nonché modesti ampliamenti, per una sola volta, del 5% delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario. E' comunque fatto divieto di modificare la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.U.C.G. Le aree all'interno del vincolo concorrono al raggiungimento del lotto minimo stabilito per le zone di espansione residenziale e contribuiscono alla determinazione del volume massimo consentito con l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq. Concorrono, altresì, al raggiungimento del lotto minimo previsto per la zona agricola.

Ricade inoltre all'interno del:

- PTPR PTPR_TAV_A_ Art.24 (Paesaggio Agrario di Rilevante Valore)

- CUS_2000_2111 Zona "Seminativi semplici in aree non irrigue" - C.U.S.2000 D.G.R.953/2000

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta oggetto di domanda di sanatoria prot. nr. 2145/86 presentata al Comune di Supino il , per detta domanda l'ente richiede il perfezionamento (progetto elaborati vari e verifica urbanistica), il saldo delle degli oneri di urbanizzazione pari ad € 46.42 + interessi legali, la 4° rata dell'oblazione pari ad € 139.59 + interessi.

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

Non esistono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Supino (FR) - Via Casenuove, 23, piano 1

  Il fabbricato è posto in una zona residenziale della città, limitrofa il cimitero comunale. L'immobile è ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani. L'ingresso avviene attraversando una corte comune che permette l'accesso ad una scala indipendente che porta al primo piano, livello sul quale si sviluppa completamente l'immobile. L'appartamento ha una superficie lorda coperta di 115 metri quadri così articolata: un salotto con angolo cottura, tre camere, un bagno e 4 balconi accessibili dai

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861

vani principali L'appartamento si presenta in discrete condizioni, con un pavimento rivestito in ceramica e gli infissi esterni in legno. Inoltre, l'impianto elettrico, di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, non sono dotati di dichiarazione di conformità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 321, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 42.555,89

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Supino (FR) - Via Casenuove, 23, piano 1	117,25 mq	362,95 €/mq	€ 42.555,89	100,00%	€ 42.555,89
				Valore di stima:	€ 42.555,89

Valore di stima: € 42.555,89

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica saldo degli oneri di urbanizzazione e dell'oblazione con teressi.	445,00	€
Spese tecniche per redazione elatorati tecnici per completamento pratica di condono.	1500,00	€
Riduzione del valore pari al 10 %, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia di vizi.	4200,00	€

Valore finale di stima: **€ 36.400,00**

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.

Fiuggi, li 24/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pollieri Pierluigi

Firmato Da: POLLIERI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e8e1d7c5f7f5d188c74a590e9e3c861