

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2022 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.....	5
Stato conservativo	5
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.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 317.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 30/11/2022, il sottoscritto Arch. Celletti Marina, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email cellettimarina@libero.it, PEC marina.celletti@archiworldpec.it, Tel. 3494132100, Fax 0775 85 67 71, 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** - Villa ubicata a Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)

DESCRIZIONE

Trattasi di villa unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra, più piano S1 allo stato grezzo, completa la proprietà un'area esterna di pertinenza. L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno con soppalco, cucina, tre camere da letto e tre bagni.

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** - Villa ubicata a Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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'ex art. 567 risulta completa.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** deceduto il 15/10/2012 interviene il Curatore dell'eredità Avv. **** Omissis ****
**** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni con la moglie sig.ra **** Omissis ****
**** Omissis **** deceduta il 12/12/2014.

Si inseriscono i soggetti presenti in visura catastale.



CONFINI

Da nord: particella 673, particella 1033, particella 188, strada comunale,



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	193,86 mq	234,47 mq	1,00	234,47 mq	2,70 m	PT
Soppalco praticabile	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,10 m	PT
Locale di deposito	252,00 mq	315,00 mq	0,20	63,00 mq	3,55 m	S1
Giardino	819,00 mq	819,00 mq	0,18	147,42 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				456,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				456,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'interno del soggiorno vi è un soppalco di circa 12 mq (non presente nel progetto depositato al Comune)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2007 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1032, Zc. A/7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 1.306,64 Piano S1-T
Dal 30/05/2008 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1032 Categoria A7



		Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 338 mq Rendita € 1.306,64 Piano S1 - T
--	--	--



I titolari catastali risultano entrambi deceduti, non sono state effettuate le dovute dichiarazioni di successione.

Il fabbricato risulta costituito nel 2007 sulle originarie particelle identificate al NCT foglio 28 particella 186 e 331 di cui all'atto del Notaio Donato Pastorino Rep. 21486 del 28.09.95.

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	1032			A7	3	11 vani	338 mq	1306,64 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea della planimetria catastale e dello stato dei luoghi non si è riscontrata la corrispondenza, in quanto il portico non è stato realizzato e esiste un tramezzo nel locale cucina a voler formare un locale dispensa.

PRECISAZIONI

I soggetti titolari **** Omissis **** è deceduto in data 12.10.2012 e **** Omissis **** è deceduta in data 12/12/2014.



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO



L'immobile al piano terra risulta in ottimo stato conservativo e manutentivo, mentre al piano S1 l'immobile al momento del sopralluogo risulta allo stato a grezzo con evidenti segni di bagnamento da infiltrazione di acqua.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è una villa isolata, pertanto non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è stata costruita in cemento armato gettato in opera, le fondazioni sono di tipo "diretto", i solai sono stati realizzati con travetti in latero-cemento prefabbricati intervallati da pignatte monoblocco 16+4 con armatura metallica. La tamponatura esterna è stata realizzata con blocchi termici tipo "Poroton" successivamente intonacati con intonaco civile, alcune pareti esterne sono state rivestite in pietra. L'interno al piano terra presenta finiture di qualità, con pavimentazione in parquet, infissi in legno, con vetro/camera e grate in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e la sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donato Pastorino	28/09/1995	21486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/10/1995	12574	15610
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Risultano deceduti sia **** Omissis **** che **** Omissis **** ad oggi non risulta alcuna successione.

Nell'atto di compravendita e donazione risulta che **** Omissis **** riceveva i 5/9 di nuda proprietà degli originari terreni riportati al NCT al foglio 28 p.lle 186 e 331, ed acquistava da **** Omissis **** e **** Omissis **** i restanti 4/9 di nuda proprietà; resta in capo a **** Omissis **** l'usufrutto per 9/9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 21/11/2008
Reg. gen. 26107 - Reg. part. 4512
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Tribunale di Frosinone il 22/06/2022
Reg. gen. 11392 - Reg. part. 9141
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Ripi (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi (FR) risulta un Permesso di Costruire n. 51 prot.3389 del 06.05.2004 per la realizzazione fabbricato da adibire a residenza ed a servizio attività agricola. In data 24.09.2007 veniva presentata D.I.A. per completamento lavori al Permesso a Costruire n.51 del 09.06.2004 e realizzazione muro di recinzione ed ingressi carrabile e pedonale a servizio dell'abitazione (non realizzato).



Le difformità riscontrate fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Permesso di Costruire autorizzato, consistono nella mancata realizzazione del portico al piano terra di circa 50 mq, in aderenza al fabbricato, adiacente al locale cucina e soggiorno. Inoltre è stata riscontrata l'esistenza di un soppalco nel soggiorno ed un locale dispensa non presenti nell'elaborato grafico depositato al Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale trattandosi di villa isolata.



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 esperite 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)
Trattasi di villa unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra, più piano S1 allo stato grezzo, completa la proprietà un'area esterna di pertinenza. L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno con soppalco, cucina, tre camere da letto e tre bagni.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1032, Categoria A7Valore di stima del bene: € 319.823,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)	456,89 mq	700,00 €/mq	€ 319.823,00	100,00%	€ 319.823,00
				Valore di stima:	€ 319.823,00

Valore di stima: € 319.823,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2823,00	€

Valore finale di stima: € 317.000,00

Si considera forfettariamente euro 2.823,00 per le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare

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 12/05/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato al PdC
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - mappa catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto compravendita
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - ricevute di raccomandate
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)
Trattasi di villa unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra, più piano S1 allo stato grezzo, completa la proprietà un'area esterna di pertinenza. L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno con soppalco, cucina, tre camere da letto e tre bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1032, Categoria A7
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Ripi (FR)

Prezzo base d'asta: € 317.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 317.000,00



Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ripi (FR) - Via Campo Milano snc (catastalmente via Camiciola snc)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1032, Categoria A7	Superficie	456,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile al piano terra risulta in ottimo stato conservativo e manutentivo, mentre al piano S1 l'immobile al momento del sopralluogo risulta allo stato a grezzo con evidenti segni di bagnamento da infiltrazione di acqua.		
Descrizione:	Trattasi di villa unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra, più piano S1 allo stato grezzo, completa la proprietà un'area esterna di pertinenza. L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno con soppalco, cucina, tre camere da letto e tre bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e la sua famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Tribunale di Frosinone il 22/06/2022

Reg. gen. 11392 - Reg. part. 9141

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

