
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gazzellone Costantino Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2022 del R.G.E.

promossa da

"...Omissis..."



contro

"...Omissis..."



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	4
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	4
Lotto UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA	5
Titolarità	5
TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27.....	9
Beni NN° 2, 3 e 4 - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27	10
Provenienze Ventennali.....	10
Beni NN° 1 E 2	10
Beni NN° 3 E 4	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA	12
Normativa urbanistica e regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27	13
Beni NN° 2, 3 E 4 - Terreni ubicati a Falvaterra (FR) - Via Piana	14
Stima / Formazione lotti.....	14



INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Costantino Mario Gazzellone, con studio in Via Garibaldi, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email: costantino.gazzellone@gmail.com, PEC: costantino.gazzellone@pec.it, Tel. 3356154634 , Fax 0775853062, 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 Falvaterra (FR) - Via Piana n°27
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione su due livelli, non comunicanti fra loro, con corte ed a confine con la strada comunale. Catastralmente indicati come S1 e T sono destinati, rispettivamente, a cantina/legnaia ed abitazione. Entrambi sono accessibili dalla confinante strada ma, per arrivare al piano T, è stato necessario scavalcare la cunetta stradale ed attraversare tutto il mappale n°143 (bene n°2).

Come si preciserà nel seguito, attualmente l'immobile appare piuttosto fatiscente.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/09/2023 ed il custode delle chiavi è l'Avv. Massimiliano Scarsella.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Terreno di qualità orto irriguo della estensione di 1.130 mq attualmente incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Terreno di qualità pascolo arborato della estensione di 120 mq attualmente incolto ed invaso da vegetazione spontanea.

Per accedere al bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Massimiliano Scarsella.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Terreno di qualità orto irriguo della estensione di 270 mq attualmente abbandonato ed invaso da vegetazione spontanea. Accesso come per il bene n°3.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

In data 30/11/2022 il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n°308/1998 ed a firma del Dr. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia. La suddetta certificazione riferisce, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, sugli atti di provenienza e sulle formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili subastati.

Individua solo parzialmente la provenienza ante-ventennio ai danti causa dell'esecutato citando un atto del Notaio *"...Omissis..."* e riguardante soltanto due degli immobili staggiati.

Pertanto lo scrivente, oltre ad effettuare le visure catastali storiche, planimetriche ed ipotecarie, ha effettuato ulteriori ricerche sulla provenienza ante ventennio degli immobili subastati individuando anche l'atto di compravendita rep. *"...Omissis..."*.

TITOLARITÀ

TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- *"...Omissis..."* (Proprietà 1/1)

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

- *"...Omissis..."* (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

Il fabbricato con corte confina con strada, stessa proprietà a più lati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Il terreno fg. 4 n°143 confina con strada, stessa proprietà a più lati.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Il terreno fg. 4 n°144 confina con strada, stessa proprietà a più lati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Il terreno fg. 4 n°145 confina con stessa proprietà a più lati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	80,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,80 m	1
Cantina (piano S1)	47,00 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,80 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1130,00 mq	1130,00 mq	1	1130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1130,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	270,00 mq	270,00 mq	1	270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				270,00 mq		

La consistenza dei terreni (beni nn°2, 3 e 4) è stata posta pari alla superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1985 al 01/01/1992	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142 Categoria A4, Cl.7, Cons. 8 Rendita € 0,89
Dal 01/01/1992 al 17/08/1994	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142 Categoria A2, Cl.7, Cons. 8 Rendita € 578,43
Dal 17/08/1994 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142 Categoria A2, Cl.7, Cons. 8 Rendita € 578,43
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142 Categoria A2, Cl.7, Cons. 8 Rendita € 578,43
Dal 29/06/2007 al 09/11/2015	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142 Categoria A2, Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 121 mq
Dal 09/11/2015 al 24/01/2024	"...Omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 142, Zc. 2 Categoria A2, Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 138 (121 e.a.s.) mq Rendita € 578,43

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 17/08/1994	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 143 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.30 R.D. € 14,01, R.A. € 11,09
Dal 17/08/1994 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 143 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.30 R.D. € 14,01, R.A. € 11,09
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 143 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.30 R.D. € 14,01, R.A. € 11,09
Dal 29/06/2007 al 24/01/2024	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 143 Qualità Orto irriguo, Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00.11.30 R.D. € 14,01, R.A. € 11,09
--	--	---

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 144 Qualità Pascolo arborato, Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20 R.D. € 0,19, R.A. € 0,09
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 144 Qualità Pascolo arborato, Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20 R.D. € 0,19, R.A. € 0,09
Dal 29/06/2007 al 24/01/2024	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 144 Qualità Pascolo arborato, Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20 R.D. € 0,19, R.A. € 0,09

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 145 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.70 R.D. € 3,35, R.A. € 2,65
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 145 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.70 R.D. € 3,35, R.A. € 2,65
Dal 29/06/2007 al 24/01/2024	"...Omissis..."	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 145 Qualità Orto irriguo, Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.70 R.D. € 3,35, R.A. € 2,65

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

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

	4	142		2	A2	7	8	138 (121 e.a.s.) mq	578,43 €		
--	---	-----	--	---	----	---	---	---------------------	----------	--	--

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	143				Orto irriguo	2	00.11.30 mq	14,01 €	11,09 €		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	144				Pascolo arborato	1	00.01.20 mq	0,19 €	0,09 €		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	145				Orto irriguo	2	00.02.70 mq	3,35 €	2,65 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

La presenza di rifiuti di vario genere all'esterno del fabbricato indica chiaramente come l'immobile si trovi in stato di abbandono. A conferma della prima impressione, al suo interno troviamo ambienti con lavori di ristrutturazione interrotti: tramezzature e solai privi di intonaco, piani di calpestio privi di pavimentazione ma solo con massetto, assenza di infissi interni ed, in parte, anche di esterni, impianti appena accennati ecc..

Le pareti esterne sono in parte prive di intonaco ed in parte con intonaci fatiscenti. Necessita inoltre anche di alcune sistemazioni esterne essenziali come una scala che colleghi in due piani.

In altre parole l'immobile è assimilabile ad un fabbricato praticamente allo stato rustico.

BENI NN° 2, 3 E 4 - TERRENO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

I terreni non risultano coltivati ma in stato di abbandono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

Le fondazioni non sono visibili e pertanto nulla possiamo dire al riguardo. Le strutture verticali sono in muratura in parte di blocchi di calcestruzzo, in parte di laterizio, i solai sono in latero-cemento. La copertura è a doppia falda, struttura probabilmente in legno, e sovrastante manto di tegole. Il balcone che funge da accesso al piano primo poggia invece su alcuni pilastri di foggia piuttosto incerta. Le pareti interne sono intonacate in parte, i bagni sono anche dotati di rivestimento ed, in parte, di sanitari, quelle esterne ove intonacate sono in stato di cattiva manutenzione. E' priva di porte interne, ma sono presenti finestre in pvc con vetro-camera. L'impianto elettrico è appena accennato con lampadine volanti e qualche corrugato che spunta qua e là. Anche l'impianto idrico-sanitario è in corso di rifacimento mentre l'impianto di riscaldamento è assente. L'immobile è anche dotato di sottotetto al quale non è stato possibile accedere ma che non è sicuramente abitabile anche per le altezze insufficienti.

Il fabbricato è dotato di ampia corte, anche in considerazione dei terreni circostanti anch'essi pignorati ed inclusi nel medesimo unico lotto, ma al momento non in condizione di fruibilità.

Le recinzioni esterne, ove presenti, sono fatiscenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN° 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1951 al 17/08/1994	"...Omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodovico Carducci	08/04/1951	9452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	23/04/1951	2426	2274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Arce	13/04/1951	547	
Dal 17/08/1994 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	16/04/1997	7223	6102
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	18/11/1994	36	536
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	09/06/2007	17440	9839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	10/10/2000	91	640
Dal 29/06/2007	"...Omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colella	29/06/2007	689	388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	04/07/2007	20031	11258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENI NN° 3 E 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1960 al 12/04/2000	"...Omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bernardo Valenzi	22/03/1960	49411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	11/04/1960	2991	2755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	04/04/1960	1275	
Dal 12/04/2000 al 29/06/2007	"...Omissis..."	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			12/04/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	09/06/2007	17440	9839
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	10/10/2000	91	640
Dal 29/06/2007	"...Omissis..."	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colella	29/06/2007	689	388
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	04/07/2007	20031	11258
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo ipotecario
 Iscritto a Frosinone il 04/07/2007
 Reg. gen. 20032 - Reg. part. 5824
 Quota: 1/1
 Importo: € 127.500,00
 A favore di "...Omissis..."
 Contro "...Omissis..."
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: Colella
 Data: 29/06/2007
 N° repertorio: 690

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a C.RR.II. Frosinone il 23/09/2020
 Reg. gen. 12180 - Reg. part. 9348

Quota: 1/1

A favore di "...**Omissis**..."

Contro "...**Omissis**..."

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a C.RR.II. Frosinone il 28/11/2022

Reg. gen. 21526 - Reg. part. 17205

Quota: 1/1

A favore di "...**Omissis**..."

Contro "...**Omissis**..."



In data 04/05/2022 il Dr. Giampaolo Piro ha dichiarata estinta la procedura esecutiva RGE 149/2020 ordinando la cancellazione del pignoramento immobiliare trascritto in data 23/09/2020 al numero 9348 reg. part. e numero 12180 reg. gen. di formalità (copia del provvedimento in allegato n°16).

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, si è accertato che gli oneri di cancellazione vanno calcolati come segue:

1. Ipoteca volontaria (derivante da mutuo ex DPR 601/73):
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
2. Altre ipoteche:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria (0,50 % calcolato sul valore inferiore tra ipoteca e prezzo di aggiudicazione del bene)
3. Pignoramento:
 - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
 - b. Bollo.....€ 59,00
 - c. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA N°27

Il fabbricato, alla luce di alcune caratteristiche costruttive quali la tipologia dei solai e delle murature, è da considerarsi di remota costruzione, sicuramente ante 1967. E' pertanto ragionevole ritenere che quanto rappresentato nella planimetria catastale ne rappresenti, dal punto di vista urbanistico, lo stato legittimo.

All'esito dei sopralluoghi effettuati, sono emerse modifiche rispetto alla planimetria catastale:

- la planimetria catastale mostra un ballatoio di accesso al piano terra sulla facciata sud ed un balcone sulla facciata ovest, mentre allo stato attuale il ballatoio è stato prolungato fino ad unirsi al balcone;
- al piano seminterrato è in corso la trasformazione dei vani destinati a legnaia in locali abitabili;
- sempre al piano seminterrato è stato chiuso l'ingresso al vano legnaia centrale ed è stata aperta una porta interna per accedere a detto vano.

Alla luce dei numerosi vincoli gravanti sui terreni circostanti (cfr Certificato di destinazione urbanistica), lo scrivente non ritiene che ricorrano le condizioni per sanare gli abusi descritti che, pertanto, dovranno essere eliminati ripristinando lo stato rappresentato dalla planimetria catastale. Non risulta esista dichiarazione di agibilità nè di conformità per gli impianti che, come già osservato, sono praticamente tutti da realizzare.

L'immobile non è allo stato attuale in condizioni di fruibilità. Infatti è stato oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati e non completati. Affinché possa essere reso abitabile sarà necessario ultimare detti lavori, completare e certificare gli impianti, effettuare alcune essenziali sistemazioni esterne. Per quanto sopra si stima siano necessari € 40.000,00 comprensivi delle spese di demolizione della porzione di balcone abusiva al piano terra e, al piano seminterrato, della riapertura della porta di accesso sulla facciata sud e della chiusura di quella interna.

BENI NN° 2, 3 E 4 - TERRENI UBICATI A FALVATERRA (FR) - VIA PIANA

In base al CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Falvaterra, risulta che detti terreni ricadono, secondo il vigente "Programma di fabbricazione", in "Zona E - Agricola" con le prescrizioni in esso indicate.

Sono altresì gravati dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1023, n. 3267, ricadono in zona "Aree boscate" ai sensi dell'art. 38 delle norme di attuazione del P.T.P.R. ed anche in zona classificata "Corsi delle acque pubbliche" con i vincoli di cui alla L.R. 27/2001 e dell'art. 7 L.R. 24/98.

Per contro non risultano gravati da usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esaminate anche documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, consultate altresì le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, verificate anche valutazioni di immobili analoghi disponibili sul sito "Aste giudiziarie", 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.

In particolare, per la valutazione del fabbricato si è dapprima proceduto alla sua stima nell'ipotesi di lavori di ristrutturazione completati.

Successivamente al valore così determinato è stato poi detratta la somma ritenuta necessaria per l'ultimazione della sua ristrutturazione, posta pari ad € 40.000,00 e comprensiva anche dei costi per la eliminazione degli abusi in precedenza descritti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana n°27
Fabbricato di civile abitazione su due livelli con corte
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 142, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 142, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.880,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
Terreno di qualità orto irriguo della estensione di 1.130 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 143, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.300,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
Terreno di qualità pascolo arborato della estensione di 120 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 144, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.200,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falvaterra (FR) - Via Piana
Terreno di qualità orto irriguo della estensione di 270 mq.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 145, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.700,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Costi a detrarre	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Falvaterra (FR) - Via Piana n°27	119,80 mq	600,00 €/mq	€ 71.880,00	€ 40.000,00	100,00%	€ 31.880,00
Bene N° 2 - Terreno Falvaterra (FR) - Via Piana	1130,00 mq	10,00 €/mq	€ 11.300,00		100,00%	€ 11.300,00
Bene N° 3 - Terreno Falvaterra (FR) - Via Piana	120,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.200,00		100,00%	€ 1.200,00
Bene N° 4 - Terreno Falvaterra (FR) - Via Piana	270,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.700,00		100,00%	€ 2.700,00
Prezzo a base d'asta in c.t.:						€ 47.000,00 (quarantasettemila/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 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gazzellone Costantino Mario



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - AVVISO DI ACCESSO (RACC. INESITATA)
- ✓ N° 2 - VERBALI DI ACCESSO

- ✓ N° 3 - ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 4 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°141
- ✓ N° 5 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°142 (FABBRICATO)
- ✓ N° 6 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°142 (TERRENO)
- ✓ N° 7 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°143
- ✓ N° 8 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°144
- ✓ N° 9 - VISURA STORICA FG. 4 MAPPALE N°145
- ✓ N° 10 - PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATO
- ✓ N° 11 - ATTO DI PROVENIENZA ANTE-VENTENNIO (CARDUCCI 1951)
- ✓ N° 12 - ATTO DI PROVENIENZA ANTE-VENTENNIO (VALENZI 1960)
- ✓ N° 13 - ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 14 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 15 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 16 - ISPEZIONE IPOTECARIA-ESTINZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ N° 17 - PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N° 18 - INVIO PERIZIA E RICEVUTE

