

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 31/01/2024, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in Via Coroni, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 0775 211688 , Fax 0775 211688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, piano 1°

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza avente una corte comune (Sub 1) con l'altra unità abitativa al p. Terra ( Sub 2 ) non eseguita.

Tale fabbricato è composto , quindi , di n. 2 unità immobiliari abitative con accessi indipendenti dalla strada Comunale Via Tufare , struttura portante in elevazione in muratura di blocchetti squadrate di tufo, pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore senape, copertura mista in parte a due falde ( primo corpo ) e la restante parte retrostante a tetto a falda unica .

L'appartamento al piano PRIMO oggetto della presente relazione ha ingresso indipendente dal civico n. 109 di Via Tufare .

L'epoca di edificazione risale tra la fine dell'anno 1975 e l'inizio dell'anno 1976 con ampliamenti nel 2018.

La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nella zona Extraurbana del Comune di Torrice in prossimità della Strada denominata " SAN VITO " che conduce al territorio del Comune di Veroli . Tale zona è a carattere prevalentemente agricola con insediamenti abitativi costituiti da fabbricati uni/bifamiliari con pertinenze agricole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso sopralluogo presso l'unità immobiliare ad uso residenziale, previa comunicazione alla Parte Esecutata a mezzo raccomandata A/R del 20.02.2024 n. 145338943516 ed al Creditore Precedente/Legale a mezzo PEC del 20.02.2024 , è stato eseguito in data 05.03.2024 congiuntamente con il nominato Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Sul posto era presente il Conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha fornito copia del Contratto di Locazione ad uso abitativo in essere.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, 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 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Vincenzo Calderini Notaio di Maddaloni del 30.01.2019 Rep. N° 9359/6591 registrato a Caserta il 01.02.2019 al N. 2164/1T e trascritto a Frosinone il 04.02.2019 al N. 1687/1350 di formalità.

### CONFINI

L'appartamento sito al piano 1° confina con strada comunale Via Tufare e corte comune Sub 1 a più lati, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	144,80 mq	184,85 mq	1	184,85 mq	3,00 m	1°
Balconi scoperti	22,60 mq	22,60 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	1°
Portico	6,70 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,60 mq</b>		

Mi è d'uopo mettere in evidenza che nel suddetto calcolo della superficie convenzionale complessiva dell'appartamento non si è tenuto conto dell'attuale Vano Cucina , con colorazione gialla nella Planimetria "Stato dei Luoghi" delle dimensioni esterne di mt 5,90 x 3,45 ,in quanto realizzata abusivamente sull'assentito balcone. Ne deriva, quindi, un calcolo della superficie come balcone ( S.n.r.).

Altresì - come da destinazione urbanistica assentita con SCIA IN SANATORIA del 10.12.2018 Prot. N° 8790 - il vano INGRESSO è stato considerato come Superficie non Residenziale a PORTICO ( S.n.r. ) mentre l'adiacente Vano RIPOSTIGLIO, a Superficie Utile ( Su ) per circa Mq 5,75 ,dove tra l'altro , risulta una originaria scala in cemento armato che permette di raggiungere il sottotetto ( Vedasi Elaborato Planimetrico del 21.11.1991 Prot. n° 5078 che si allega ) ovvero , a parere dello scrivente , la copertura comune del fabbricato in struttura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1180 Categoria A2 Cl.9, Cons. 8 vani Rendita € 1,26 Piano T-1
Dal 21/11/1991 al 10/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 0,86 Piano 1°
Dal 11/01/2005 al 02/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1180, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano 1°
Dal 03/10/2018 al 29/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. 9,0 vani Superficie catastale 198 mq Rendita € 697,22 Piano 1°
Dal 30/01/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1180, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. 9,0 vani Superficie catastale 198 mq Rendita € 697,22 Piano 1°

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1180	4		A2	8	9,0 vani	198 mq	697,22 €	1°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto il vano indicato come INGRESSO risulta avere destinazione a PORTICO come da documentazione urbanistica assentita ( SCIA IN SANATORIA del 10.12.2028 Prot. 8790 ).  
 Altresì, sul balcone adiacente il Soggiorno è stato realizzato un vano delle dimensioni di circa mt 5,90 x 3,45 adibito a CUCINA senza alcun titolo abilitativo edilizio e, pertanto, da demolire.  
 NECESSITA, pertanto, della redazione della nuova planimetria catastale / denuncia di variazione catastale DOCFA.

### PRECISAZIONI

Mi è d'uopo mettere in evidenza che nel vano ripostiglio ( Ex portico ) adiacente l'ingresso all'appartamento insiste un'originaria scala in c.a. che conduce al sottotetto ovvero alla copertura a tetto che a parere dello scrivente risulta COMUNE in quanto nei vari passaggi non è stata mai oggetto di trasferimento.

### PATTI

L'appartamento al p.1° oggetto della presente procedura esecutiva ( Sub 4 ) ha accesso autonomo dal civico n. 109 di Via Tufare a mezzo di corte ad uso individuale ma di proprietà comune con il sottostante appartamento al p. T. ( Sub 2 ) che ha anch'esso accesso autonomo dal civico n. 111 di via Tufare a mezzo di corte ad uso individuale ma anch'essa di proprietà comune ( Sub 1 \_ B.C.N.C. ai Subb 2 e 4 ( Ex Sub 3 ) come da Elaborati Planimetrici allegati.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normale stato di conservazione e manutenzione con alcuni ambienti da rifinire ( porte, accessori per bagni,ecc. ).

## PARTI COMUNI

L'appartamento al p.1° oggetto della presente procedura esecutiva ( Sub 4 ) ha accesso autonomo dal civico n. 109 di Via Tufare a mezzo di corte ad uso individuale ma di proprietà comune con il sottostante appartamento al p. T. ( Sub 2 ) che ha anch'esso accesso autonomo dal civico n. 111 di via Tufare a mezzo di corte ad uso individuale ma anch'essa di proprietà comune ( Sub 1 \_ B.C.N.C. ai Subb 2 e 4 ( Ex Sub 3 ) ed il tutto come da Elaborati Planimetrici allegati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù , censo, livelli e/o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza avente una corte comune (Sub 1) con l'altra unità abitativa al p. Terra ( Sub 2 ) non oggetto di pignoramento . L'appartamento de quo ha ingresso indipendente dal civico n. 109 di Via Tufare e l'epoca di edificazione risale tra la fine dell'anno 1975 e l'inizio dell'anno 1976 con ampliamenti nel 2018.

All'appartamento si accede tramite un ingresso che ha una porta di tipologia pesante ( blindata di colore bianco )- che nell'ultimo titolo abilitativo edilizio però è un Portico - dal quale : a sinistra , si va alla sala/soggiorno con annessa cucina abusiva e poi tramite un corridoio alla zona notte /servizi; mentre di fronte / lato destro , tramite un disimpegno si accede al tinello/cucina e ad un'altra zona notte/servizi che costituisce la parte residuale dell'app.to dell'epoca dell'edificazione ( anno 1976 ) non oggetto di lavori di ristrutturazione.

Tale appartamento in definitiva , è dotato di tre camere da letto , una sala/soggiorno , due cucine ( di cui una abusiva da demolire ) , un tinello, un corridoio , due disimpegni , due ripostigli , un ripostiglio con scala di accesso al sottotetto, due bagni e due balconi grandi posti nel prospetto posteriore ed uno residuale ( a seguito della costruzione del nuovo vano cucina abusivo) nella parte principale del fabbricato.

Nel LATO SINISTRO dell'appartamento , che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ma che presenta ancora alcuni ambienti da rifinire ( porte, accessori bagni, ecc. ), si h : i pavimenti in ceramica di colore chiaro ad esclusione del balcone in gres, i rivestimenti parietali della cucina in ceramica, gli intonaci alle pareti di tipo civile tinteggiati, le porte in legno , gli infissi in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane , gli impianti tecnologici interni del tipo sottotraccia ; NEL LATO DESTRO, i pavimenti invece sono i medesimi dell'epoca di realizzazione del fabbricato ovvero in ceramica designata di vecchio tipo, i rivestimenti del bagno in maioliche smaltate di colore celeste , le porte interne in legno tamburato , gli infissi esterni il legno di douglas con avvolgibili in plastica.

In generale l'appartamento de quo si presenta con materiali e rifiniture di ordinaria qualità ed in normale stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/02/2019

- Scadenza contratto: 28/02/2027

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Mi è d'uopo mettere in evidenza che il Contratto in essere stipulato per la durata di N. 4 anni e quindi con scadenza il 28.02.2023 , si è RINNOVATO per N° 4 ANNI con scadenza quindi prevista per il 28.02.2027 . Il CANONE ANNUO previsto è stato convenuto in Euro 3.000,00 da corrispondere in 12 rate di €. 250,00 ciascuna , scadenti il PRIMO DI OGNI MESE.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Lo scrivente Stimatore fa presente che il suddetto Canone Mensile pari a Euro 250,00 risulta congruo rispetto alle attuali Quotazioni di Affitto in abitazioni in stabili di Fascia Media siti in Via Tufare-Torrice che oscillano da un minimo di €/mq/mese 1,21 ad un massimo di €/mq/mese 1,81.

Quindi, assumendo, un Valore medio di €/mq/mese 1,65 per una superficie convenzionale di circa Mq 152,45 si HA:

CANONE MENSILE = Mq 152,45 x €/mq/mese 1,65 = Euro/mq/mese 251,54 ED in C.T. Euro/mese 250,00 .

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1991 al 10/01/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CERINI CLAUDIO DI ROMA	20/11/1991	135187	29177
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	09/12/1991	19803	16563
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/01/2005 al	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			

02/10/2018		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	11/01/2005	26	2005
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	24/02/2005	4485	2315
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/10/2018 al 29/01/2019	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	03/10/2018	584	2005
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	11/10/2018	16178	12286
<b>Registrazione</b>					
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/01/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CALDERINI Vincenzo di MADDALONI	30/01/2019	9359	6591
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	04/02/2019	1687	1350
<b>Registrazione</b>					
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
CASERTA	01/02/2019	2164			

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 03/06/2005

Reg. gen. 13083 - Reg. part. 3378

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 85.000,00

Rogante: SANTACROCE A.

Data: 27/05/2005

N° repertorio: 27569

Note: Detta formalità è stata ordinata di CANCELLAZIONE con Decreto di Trasferimento di Immobili del G.E. del Tribunale di Frosinone del 03.10.2018 così come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio Calderini Vincenzo del 30.01.2019 rep. 9359/6591. GRAVA SUL BENE IN TORRICE Foglio 2 P.LLA 1180 SUB 3 ( ora diventato Sub 4 ).

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 04/02/2019

Reg. gen. 1688 - Reg. part. 177

Quota: 1/1

Importo: € 195.200,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 97.600,00

Rogante: CALDERINI V.

Data: 30/01/2019

N° repertorio: 9360

N° raccolta: 6592

Note: GRAVA SUL BENE IN TORRICE AL FG. 2 P.LLA 1180 SUB 4 ( già Sub 3 ).

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2011

Reg. gen. 19476 - Reg. part. 14341

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Detta formalità è stata ordinata di CANCELLAZIONE con Decreto di Trasferimento di Immobili del G.E. del Tribunale di Frosinone del 03.10.2018 così come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio

Calderini Vincenzo del 30.01.2019 rep. 9359/6591. GRAVA SUL BENE IN TORRICE Foglio 2 P.LLA 1180 SUB 3 ( ora diventato Sub 4 ).

• **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a FROSINONE il 17/11/2023

Reg. gen. 21810 - Reg. part. 16647

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: GRAVA SUL BENE IN TORRICE AL FG. 2 P.LLA 1180 SUB 4 ( già Sub 3 ).

**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**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in " ZONA E2- AGRICOLA " del Programma di Fabbricazione approvato con Deliberazione del C.C. n. 36 del 05.07.73 e della Regione Lazio nella seduta del 01.08.1973 N. 20650.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non 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.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Torrice ( FR ) :

- Licenza Edilizia N. 303/75 ;
- SCIA per diversa distribuzione degli spazi interni del 15.10.2018 Protocollo N° 7417 ;
- SCIA IN SANATORIA del 10.12.2028 Protocollo N° 8790 .

**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.

A seguito dell'accesso sopralluogo in loco ho potuto stabilire la NON CORRISPONDENZA tra lo STATO DEI LUOGHI e L'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO del Comune di Torrice ovvero la SCIA IN SANATORIA del 10.12.2018 Prot. N° 8790 ( nell'Atto di Compravendita Notaio Calderini V. del 30.01.2019 Rep. 9359/6591 viene riportato erroneamente il Prot. N° 8720 ).

Infatti, attraverso il raffronto tra la planimetria catastale , la situazione rinvenuta in loco e quella desumibile dalla disamina della PIANTA PIANO RIALZATO / SITUAZIONE ESISTENTE OGGETTO DI SANATORIA di cui alla SCIA del 10.12.2018 Prot. 8790, si evince che l'appartamento è stato modificato senza ulteriori titoli abilitativi edilizi.

E precisamente :

-Realizzazione di un VANO CUCINA in luogo dell'autorizzato balcone, delle dimensioni esterne di circa mt 5,90 x 3,45 ed altezza da mt 3.00 a mt 2,70 alla linea di gronda, nel lato sinistro del fabbricato ( vista frontale ) in adiacenza della Sala/soggiorno. Tale vano , ha struttura portante in muratura di blocchetti di cemento, copertura in c.a. a falda unica pareti esterne intonacate e tinteggiate ed infissi in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane. Internamente risulta rifinito con pavimenti in ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, impianti tecnologici sottotraccia ;

-Chiusura con modifica della destinazione da PORTICO ( S.n.r. ) a INGRESSO all'appartamento ( S.u. ) tramite la posa in opera di un portone blindato ( prospetto frontale );

-La presenza di una scala interna di accesso al sottotetto nel vano ripostiglio a ridosso del suddetto portico/ingresso.

TALI OPERE EDILIZIE SONO ABUSIVE E NON REGOLARIZZABILI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO e pertanto da DEMOLIRE.

La spesa per il ripristino della conformità urbanistica mediante la demolizione delle opere edilizie abusive e le relative pratiche edilizie/catastali autorizzative ammonta a circa Euro 6.300,00 .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli od oneri condominiali in essere.

## 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, piano 1°

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza avente una corte comune (Sub 1) con l'altra unità abitativa al p. Terra ( Sub 2 ) non eseguita. Tale fabbricato è composto , quindi , di n.

2 unità immobiliari abitate con accessi indipendenti dalla strada Comunale Via Tufare , struttura portante in elevazione in muratura di blocchetti squadrate di tufo, pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore senape, copertura mista in parte a due falde ( primo corpo ) e la restante parte retrostante a tetto a falda unica . L'appartamento al piano PRIMO oggetto della presente relazione ha ingresso indipendente dal civico n. 109 di Via Tufare . L'epoca di edificazione risale tra la fine dell'anno 1975 e l'inizio dell'anno 1976 con ampliamenti nel 2018. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nella zona Extraurbana del Comune di Torrice in prossimità della Strada denominata " SAN VITO " che conduce al territorio del Comune di Veroli . Tale zona è a carattere prevalentemente agricola con insediamenti abitativi costituiti da fabbricati uni/bifamiliari con pertinenze agricole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1180, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.300,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore di mercato del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare .

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " EXTRAURBANA " del Comune di TORRICE - TUFARE , dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato/2^ Fascia , riferiti all'anno 2023 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 570,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in NORMALE stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia edilizia " MEDIO " , ritendo equo adottare per esso un prezzo unitario di mercato che si avvicina ai valori medi ovvero di €uro/mq 500,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, piano 1°	192,60 mq	500,00 €/mq	€ 96.300,00	100,00%	€ 96.300,00
				Valore di stima:	€ 96.300,00

Valore di stima: € 96.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6300,00	€

**Valore finale di stima: € 90.000,00**

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore di mercato del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare .

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " EXTRAURBANA " del Comune di TORRICE - TUFARE , dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato/2^ Fascia , riferiti all'anno 2023 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 570,00. Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in NORMALE stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia edilizia " MEDIO " , ritendo equo adottare per esso un prezzo unitario di mercato che si avvicina ai valori medi ovvero di Euro/mq 500,00 .

La spesa per il ripristino della conformità urbanistica mediante la demolizione delle opere edilizie abusive e le relative pratiche edilizie/catastali autorizzative ammonta a circa Euro 6.300,00 .

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NON CORRISPONDENZA CATASTALE, in quanto :

il vano indicato come INGRESSO risulta avere destinazione a PORTICO come da documentazione urbanistica assentita (SCIA in sanatoria del 10.12.2028 Prot. 8790 ).Necessita, quindi, di VARIAZIONE NCEU- DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate.

NON CORRISPONDENZA URBANISTICA, in quanto :

1) Sul balcone adiacente il Soggiorno ( Lato Sx ) è stato realizzato un vano delle dimensioni di circa mt 5,90 x 3,45 adibito a CUCINA senza alcun titolo abilitativo edilizio e , pertanto , da demolire;

2) L'INGRESSO all'appartamento ( S.u.) è stato ottenuto tramite la modifica/chiusura dell'autorizzato PORTICO ( S.n.r.) a mezzo della posa in opera di un portone blindato ( prospetto frontale );

3 ) La presenza di una scala interna di accesso al sottotetto nel vano ripostiglio a ridosso del suddetto portico/ingresso.

NE DERIVA , quindi , che Tali OPERE EDILIZIE SONO ABUSIVE E NON REGOLARIZZABILI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO e pertanto da DEMOLIRE. La spesa per il ripristino della conformità urbanistica mediante la demolizione delle opere edilizie abusive e le relative pratiche edilizie/catastali autorizzative ammonta a circa Euro 6.300,00 .

INFINE =

VEDASI PARAGRAFO " FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI " = Risultano NON CANCELLATE le N. 2 FORMALITA' ordinate di CANCELLAZIONE con Decreto di Trasferimento di Immobili del G.E. del Tribunale di Frosinone del 03.10.2018 così come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio Calderini Vincenzo del 30.01.2019 rep. 9359/6591. GRAVANO SUL BENE IN TORRICE Foglio 2 P.LLA 1180 SUB 3 ora diventato Sub 4 .

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 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. D'Emilia Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONE DEL C.T.U. ALLE PARTI (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO DEL C.T.U. (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - TORRICE . FG. 2 P.LLA 1180 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - NCEU - FG. 2 P.LLA 1180 SUB 4 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO NCEU (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ATTO CALDERINI V. del 30.01.2019 REP. 9359 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - SCIA IN SANATORIA N. 8790 del 10.12.2018 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 12 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 29/05/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, piano 1°

Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza avente una corte comune (Sub 1) con l'altra unità abitativa al p. Terra ( Sub 2 ) non eseguita. Tale fabbricato è composto , quindi , di n.

2 unità immobiliari abitative con accessi indipendenti dalla strada Comunale Via Tufare , struttura portante in elevazione in muratura di blocchetti squadrate di tufo, pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore senape, copertura mista in parte a due falde ( primo corpo ) e la restante parte retrostante a tetto a falda unica . L'appartamento al piano PRIMO oggetto della presente relazione ha ingresso indipendente dal civico n. 109 di Via Tufare . L'epoca di edificazione risale tra la fine dell'anno 1975 e l'inizio dell'anno 1976 con ampliamenti nel 2018. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nella zona Extraurbana del Comune di Torrice in prossimità della Strada denominata " SAN VITO " che conduce al territorio del Comune di Veroli . Tale zona è a carattere prevalentemente agricola con insediamenti abitativi costituiti da fabbricati uni/bifamiliari con pertinenze agricole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1180, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in " ZONA E2- AGRICOLA " del Programma di Fabbricazione approvato con Deliberazione del C.C. n. 36 del 05.07.73 e della Regione Lazio nella seduta del 01.08.1973 N. 20650.

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torrice (FR) - VIA TUFARE N. 109, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1180, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	192,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in normale stato di conservazione e manutenzione con alcuni ambienti da rifinire ( porte, accessori per bagni,ecc. ) .		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto della presente perizia di stima consiste in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo di una palazzina di maggior consistenza avente una corte comune (Sub 1) con l'altra unità abitativa al p. Terra ( Sub 2 ) non eseguita.</p> <p>Tale fabbricato è composto , quindi , di n. 2 unità immobiliari abitative con accessi indipendenti dalla strada Comunale Via Tufare , struttura portante in elevazione in muratura di blocchetti squadrate di tufo, pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore senape, copertura mista in parte a due falde ( primo corpo ) e la restante parte retrostante a tetto a falda unica . L'appartamento al piano PRIMO oggetto della presente relazione ha ingresso indipendente dal civico n. 109 di Via Tufare . L'epoca di edificazione risale tra la fine dell'anno 1975 e l'inizio dell'anno 1976 con ampliamenti nel 2018. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nella zona Extraurbana del Comune di Torrice in prossimità della Strada denominata " SAN VITO " che conduce al territorio del Comune di Veroli . Tale zona è a carattere prevalentemente agricola con insediamenti abitativi costituiti da fabbricati uni/bifamiliari con pertinenze agricole.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 03/06/2005  
Reg. gen. 13083 - Reg. part. 3378  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: SANTACROCE A.  
Data: 27/05/2005  
N° repertorio: 27569  
Note: Detta formalità è stata ordinata di CANCELLAZIONE con Decreto di Trasferimento di Immobili del G.E. del Tribunale di Frosinone del 03.10.2018 così come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio Calderini Vincenzo del 30.01.2019 rep. 9359/6591. GRAVA SUL BENE IN TORRICE Foglio 2 P.LLA 1180 SUB 3 ( ora diventato Sub 4 ).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 04/02/2019  
Reg. gen. 1688 - Reg. part. 177  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 97.600,00  
Rogante: CALDERINI V.  
Data: 30/01/2019  
N° repertorio: 9360  
N° raccolta: 6592  
Note: GRAVA SUL BENE IN TORRICE AL FG. 2 P.LLA 1180 SUB 4 ( già Sub 3 ).

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**  
Trascritto a FROSINONE il 12/10/2011  
Reg. gen. 19476 - Reg. part. 14341  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Detta formalità è stata ordinata di CANCELLAZIONE con Decreto di Trasferimento di Immobili del G.E. del Tribunale di Frosinone del 03.10.2018 così come risulta dall'Atto di Compravendita Notaio Calderini Vincenzo del 30.01.2019 rep. 9359/6591. GRAVA SUL BENE IN TORRICE Foglio 2 P.LLA 1180 SUB 3 ( ora diventato Sub 4 ).
- **PIGNORAMENTO IMM.RE**  
Trascritto a FROSINONE il 17/11/2023  
Reg. gen. 21810 - Reg. part. 16647  
Quota: 1/1



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: GRAVA SUL BENE IN TORRICE AL FG. 2 P.LLA 1180 SUB 4 ( già Sub 3 ).

