

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10

## INCARICO

---

In data 15/02/2021, il sottoscritto Geom. Dario Mendico, con studio in Via Campanili I<sup>a</sup> Traversa, 7 - 04020 - Santi Cosma e Damiano (LT), email dario83.m@libero.it, PEC dario.mendico@geopec.it, Tel. 329 8891411, Fax 0771 65046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico:** - Abitazione indipendente ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara 16, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Abitazione indipendente composta da due piani fuori terra collegati da scala interna, comprensiva di corte esclusiva, ubicata a Roccasecca (FR), Via Folcara 16, facilmente raggiungibile dalla vicina autostrada A1, dalla ferrovia tratta Roma-Napoli via Cassino in quanto prossima alla stazione dove sorge il centro cittadino di recente formazione e dalla Via Casilina. Lo stabile ha accesso diretto dalla via pubblica, che confina con l'area esterna pertinenziale. L'immobile ospita cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo al piano terra e disimpegno e camera matrimoniale al piano primo, per una superficie calpestabile di mq. 68,90. L'altezza utile interna media è di ml. 2,75 per entrambi i piani. L'abitazione è situata in zona salubre e poco rumorosa caratterizzata da edificato sparso. L'esposizione prevalente è Sud-Est.

La classe energetica si attesta in posizione G.

## 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.



**CONFINI**

L'immobile confina a sud, ovest e nord con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad est con Via Folcara.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,90 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	2,75 m	T-1
Corte fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte oltre 25mq	132,00 mq	132,00 mq	0,02	2,64 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,14 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1993 al 22/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 159, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 136,34 Piano T-1
Dal 22/09/2010 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 159, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 187,47 Piano T-1
Dal 19/10/2010 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 159, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 136,34 Piano T-1

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	159	1	1	A4	4	4	102 mq	136,34 €	T-1		

**Corrispondenza catastale**

Non ci sono incongruenze tali da determinare variazione nel classamento. Opportuno effettuare aggiornamento planimetrico.

**PRECISAZIONI****Necessità di frazionamento**

Non è stato necessario eseguire frazionamenti.

**Cambi di destinazione d'uso**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico comunale di Roccasecca, previa istanza di accesso agli atti del 16.03.2021, e dalle conferme acquisite dalla mappa catastale d'impianto è emerso che il fabbricato esisteva prima del 1967. Una modifica della destinazione d'uso è stata appurata nella visura storica catastale, che la menziona unitamente alla causale "divisione", nella denuncia di variazione del 19/10/2010 protocollo n.FR0305725. Acquisendo oltremodo la visura storica catastale del sub 2, limitrofo, si è scoperto che il cambio d'uso si riferisce a quest'ultimo, il quale precedentemente era accatastato unitamente all'abitazione in parola, mentre con la predetta variazione si è precisata la situazione di fatto riportando in planimetria consistenze ed uso del sub 1 abitazione (ad oggi oggetto di pignoramento) e del sub 2 categoria C/6 di altrui proprietà (non oggetto del procedimento esecutivo in itinere).

**Oneri gravanti sul bene**

In sede del suddetto accesso agli atti amministrativi l'U.T.C. di Roccasecca si è accertata l'inesistenza sul bene pignorato di vincoli: artistici-storici ex art. 10 D.L.gs 42/2004 e s.m.i., alberghieri, inalienabilità, indivisibilità, diritti demaniali, P.A.I., Paesaggistico-Ambientale, Archeologico, Idrogeologico.

Sussiste fascia di rispetto dalla vicina Via Folcara.

**Ulteriori gravami ex art. 173-bis Disp. Att. c.p.c.**

Comma 8: Presso l'U.T.C. di Roccasecca si è accertato che sull'immobile non grava censo, livello o uso civico.

Comma 9: Il fabbricato non è costituito in condominio.

Non si conosce l'esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il compendio pignorato versa in un discreto stato manutentivo. Alla data del sopralluogo, 04.03.2021, si presentava non abitato e soggetto ad incuria ragion per cui sono necessarie opere non urgenti di sistemazione del giardino, piccoli interventi di riparazione degli infissi e degli impianti e di risanamento murario per un importo dei lavori pari ad € 3.000,00.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'immobile non gravano censo, livello o uso civico e servitù.

Mentre ci sono delle servitù che il fabbricato in oggetto vanta nei confronti della proprietà confinante, sub 2, che di fatto lo circonda, precisamente:

1. servitù di affaccio e veduta - in quanto i muri perimetrali posti a nord-ovest rappresentano il confine di proprietà ma esse hanno finestre completamente apribili, senza inferriate, con davanzale posto ad altezza 90 cm circa che consentono passaggio di aria e luce, veduta ed affaccio;
2. servitù di scarico reflui domestici - in quanto le tubazioni di smaltimento e la fossa acque luride sono ubicate nel terreno confinante, sub 2;
3. servitù linea GPL - in quanto il serbatoio di carburante e la relativa tubazione di allaccio si trovano nel sub 2;
4. servitù approvvigionamento idrico pozzo irriguo - perché questo si trova a cavallo delle due proprietà;
5. servitù di passaggio carrabile e pedonale per la manutenzione della caldaia, del serbatoio GPL e della fossa acque luride come anche per l'accesso periodico dei mezzi per l'approvvigionamento del carburante e lo svuotamento dell'accumulo fognario;
6. servitù smaltimento acque meteoriche - per l'esistenza di due discendenti che sversano le acque piovane, provenienti dal tetto, sul terreno confinante, sub 2.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: parte a sacco, parte cordoli in c.a.a;

Esposizione: Sud-Est;

Altezza interna utile: 2,75 ml.;

Str. verticali: murature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a falde inclinate in legno;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate - maiolicatura in bagno e cucina

Pavimentazione interna: in gres;

Infissi esterni ed interni: alluminio, doppio vetro, senza taglio termico;

Scale: interne in soletta in c.a. rivestite in marmo;

Impianti: idrico, termico, elettrico sottotraccia a 220 V, gas cucina, telefono, antenna TV

Terreno esclusivo: corte parte pavimentata, parte a giardino;

Posto auto: scoperto su corte esclusiva;

Necessario adeguamento normativo degli impianti: costo 5000,00 €

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1980 al 22/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Luigi	26/08/1980	39802	12218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/09/1980	12514	11090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2008 al 09/11/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/07/2009	18234	13885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2010 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	09/11/2010	327361	59150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/11/2010	22443	15338
		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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Frosinone il 10/11/2010  
Reg. gen. 22444 - Reg. part. 4027  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 17/01/2020  
Reg. gen. 694 - Reg. part. 548  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da istanza del 16/03/2021, risulta che l'immobile pignorato ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roccasecca nella sottozona E3 - Agricola (area a vocazione olivicola - cerealicola) dove tutti gli interventi edilizi sono consentiti imprescindibilmente in correlazione alla conduzione del fondo per scopi agricoli, nel rispetto della Legge Regionale in merito n.38/1999 e secondo le disposizioni dettate dalle N.T.A. che si allegano unitamente allo stralcio della zonizzazione comunale.

Non vi sono atti di asservimento urbanistico risultanti dalle ispezioni ipotecarie.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non possiede certificate di agibilità.

A seguito d'istanza di accesso agli atti del 16/03/2021, presso l'U.T.C. di Roccasecca, è emerso che non sussistono pratiche o titoli edilizi rilasciati per il bene pignorato e per tanto il responsabile del settore Urbanistica e Assetto del Territorio ha asserito con attestato prot. 4652 del 13/04/2021, in allegato, "che presumibilmente detto fabbricato è stato edificato antecedentemente al primo settembre 1967" ossia prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765/1967 modificativa della Legge Fondamentale dell'Urbanistica n.1150/1942.

Compendiando l'impianto normativo:

- Art. 31 L.1150/1942 prima della L.765/1967: chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto "nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale", anche dentro le zone di espansione di cui al m. 2 dell'art.7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune;

- Art. 31 L.1150/1942 modificata dalla L.765/1967 (testo integrato): Chiunque intenda "nell'ambito del territorio comunale" eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Da ulteriori verifiche si è accertato che l'area in cui insiste l'immobile pignorato, precedentemente all'entrata in vigore della legge ponte, non ricadeva in centro abitato, come si evince dall'allegato stralcio della mappa d'impianto catastale, inoltre non esisteva alcun piano regolatore comunale, per cui le costruzioni potevano essere realizzate senza la licenza. Ne consegue che l'edificio de quo è regolare dal punto di vista urbanistico.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato possiede autonomia funzionale dal punto di vista dell'accessibilità ma come precedentemente descritto alcuni servizi ricadono nella proprietà confinante oppure si trovano sul confine per cui le circostanze fanno desumere che inevitabilmente debbano instaurarsi rapporti di reciprocità tra la proprietà pignorata e quella limitrofa.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

### *Premessa*

Il metodo estimativo adottato per ricercare il più probabile valore di mercato è la stima "comparativa", che consiste nel ricavare il prezzo unitario dell'immobile dalle quotazioni di beni analoghi, tenendo in considerazione la situazione di mercato. Effettuato questo primo passaggio ed individuato il valore complessivo, a questo si applicano delle correzioni, scaturite dalle caratteristiche proprie dell'immobile, che si dividono in aggiunte e detrazioni (quantificabili in importi calcolati su dati analitici) ed in comodi e scomodi (valutabili solo in termini di percentuale). Il calcolo viene effettuato sulla superficie commerciale dell'unità immobiliare, che rappresenta la sintesi delle superfici lorde dei vani principali ed accessori diretti, dei vani accessori indiretti comunicanti e non, delle aree pertinenziali esterne coperte o scoperte, alle quali si applicano i relativi coefficienti convenzionali di destinazione.

### *Ricerca valore di mercato*

Da indagini conoscitive presso le agenzie di vendita inerenti beni simili ubicati nella zona, seguendo la tendenza della compravendita effettiva fino a maggio 2021, si è ricavato un valore di mercato, riferito ad uno stato manutentivo normale, impianti e servizi a norma, che varia da 500,00 a 700,00 €/mq.

I prezzi indicati variano:

- dal tipo di unità immobiliare a seconda se si tratti di appartamento, attico, mansarda, casa indipendente, ecc.;
- dai piani in cui si sviluppa;
- dall'autonomia funzionale;
- dalla posizione.

Andamento del mercato

Quotazioni immobiliari del Comune di Roccasecca - Zona R3: Extraurbana/V.TORETTA, V.MOSCOSA, V.VESCETO, V.ARINGO, V.LATINA, V.TORE, V.SCOLPETO, V.MELFI DI SOTTO, V.CASILINA, V.CERRO, VIA TERMINI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - stato conservativo: Normale

Destinazione: RESIDENZIALE

Valore di mercato riferito alla superficie lorda per abitazioni civili:

1° semestre 2020 – min: 500 €/mq – max: 700 €/mq

2° semestre 2020 – min: 500 €/mq – max: 700 €/mq

Dal 1° semestre 2020 al 2° semestre 2020 non si evincono variazioni. Si denota la differenza tra i valori reperiti dalle agenzie di vendita, che riferiscono dati fino a maggio 2021 e quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si fermano alla fine del 2° semestre 2020. Per tanto si ritengono attendibili i valori acquisiti presso le agenzie e si applica quale prezzo unitario 738,00 €/mq, considerando la stabilità del mercato e le peculiarità dell'immobile in parola.

### *Calcolo del più probabile valore di mercato*

La superficie commerciale è pari a 111,14 mq per tanto il valore di mercato senza correzioni è pari a:  $mq \times 738,00 \text{ €/mq} = € 82.021,32$

### *Aggiunte:*

L'immobile non possiede elementi di particolare pregio, che ne incrementino il valore, valutabili in termini monetari.

**Detrazioni:**

- aggiornamento planimetria catastale variazioni non determinanti modifica di classamento: € 700,00
- spese manutenzione: € 3.000,00
- adeguamento impianti: € 5.000,00

**Comodi e scomodi:**

- Posizione dell'immobile - periferica: -5%;
  - posto auto esterno esclusivo: +10%;
  - Servizi di prima necessità e ed assi viari di medio-grande percorrenza facilmente raggiungibili: +30%;
  - Salubrità della zona - buona: +10%;
  - Panoramicità - ordinaria - paesaggio agricolo: 0%;
  - Presenza e frequenza dei servizi pubblici: -10%;
  - Rumorosità della zona: +20%;
  - Giacitura del terreno - pianeggiante: +5%;
  - Esposizione Sud/est: +20%;
  - Pesi - situazione giuridica: -30%;
  - Stato di occupazione - libero: +10%;
  - Vetustà delle strutture - realizzate prima del 1967: -20%;
  - Distribuzione razionale degli spazi interni: +5%;
  - Luminosità dei vani: +10%;
  - Efficientamento energetico: interventi migliorativi (sostituzione infissi, isolamento involucro): -30%
- Totale percentuale: +25% (correzione del valore in aumento)

Più probabile valore di mercato: € 82.021,32 + 25% - € 8.700,00 = € 93.826,65

Bene pignorato	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota in vendita	Valore di mercato senza correzioni	Più probabile valore di mercato
<b>Lotto Unico -</b> Abitazione indipendente Roccasecca (FR) - Via Folcara 16, piano T-1	111,14 mq	738,00 €/mq	100,00%	€ 82.021,32	<b>€ 93.826,65</b>



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.

Santi Cosma e Damiano, li 07/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mendico Dario