

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 782.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63

DESCRIZIONE

Locale commerciale adibito ad agenzia di istituto di credito posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti.

Il locale è un open space suddiviso con partizioni metalliche e vetro, con archivio, locali tecnici e locali igienici il tutto in ottimo stato conservativo.

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** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63

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'art. 567 c.p.c. 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.



CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con via maria, nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	275,00 mq	313,00 mq	1,00	313,00 mq	4,04 m	0
Totale superficie convenzionale:				313,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				313,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1999 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 213, Sub. 38, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 631 Rendita € 306.331,00 Piano T
Dal 02/02/2004 al 04/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 213, Sub. 47, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 5.550,00 Piano T
Dal 04/03/2013 al 01/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 215, Sub. 40, Zc. 2

		Categoria D5 Rendita € 5.550,00 Piano T
--	--	---



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	215	40	2	D5				5550 €	T		

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta utilizzato dalla UBI IW Bank S.p.a., durante il sopralluogo è stata richiesta copia del contratto di locazione ma questo non era reperibile, pertanto in assenza di tale documento si considera il cespite occupato senza titolo.



STATO CONSERVATIVO

Il Locale commerciale risulta utilizzato come sede di una agenzia di un istituto di credito. La stessa ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria nel 2020 pertanto al sopralluogo l'immobile risultava in ottimo stato manutentivo.



PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale con accesso indipendente diretto dalla pubblica via.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato ordinario, solai latero cementizi in opera e compagnatura in laterizio intonacato e tinteggiato. Le pareti esterne sono rivestite in pietra, gli infissi in metallo con vetro antisfondamento. L'unità presenta un pavimento flottante con piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, controsoffittatura in lastre. Le partizioni interne avvengono in parte in tramezzi di blocchi di laterio ed in parte con elementi in metallo e vetro. Il tutto si presenta in ottimo stato manutentivo, con impianti tecnici funzionanti ed adeguati all'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è attualmente occupato dalla UBI IW Bank S.p.a., la quale a richiesta non è riuscita ad esibire copia di contratto di locazione. Si è eseguito una ricerca presso l'ufficio di registro di Frosinone che non ha rilevato alcun contratto di affitto. Alla luce di quanto emerso si considera l'immobile occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1999 al 25/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli	26/02/1999	42668	6993
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	02/03/1999	3119	2573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	08/03/1999	751	1

Dal 25/01/2004 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan	25/01/2004	163989	7406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	27/12/2007	34314	21051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2007 al 27/12/2007	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raponi	15/03/2007	40867	17173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	13/12/2007	33346	20396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ortolan	27/12/2007	213729	10504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	24/01/2008	1643	1083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/08/2010
Reg. gen. 17120 - Reg. part. 3162
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 07/02/2012
Reg. gen. 3173 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 09/02/2012
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 06/04/2012
Reg. gen. 7052 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/11/2012



Reg. gen. 23777 - Reg. part. 1887
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 17/09/2013
Reg. gen. 24164 - Reg. part. 17505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2021
Reg. gen. 16038 - Reg. part. 13075
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Licenza edilizia del 10/12/1963, successivamente a seguito di frazionamento senza titolo è stato regolarizzato mediante il rilascio della C.E. in sanatoria n 10357/S del 27/11/2007. Nel 2020 l'immobile è stato completamente ristrutturato in forza della CILA del 25/09/2020 prot. 47841, con fine lavori del 14/12/2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Licenza edilizia del 10/12/1963, successivamente a seguito di frazionamento senza titolo è stato regolarizzato mediante il rilascio della C.E. in sanatoria n 10357/S del 27/11/2007. Nel 2020 l'immobile è stato completamente ristrutturato in forza della CILA del 25/09/2020 prot. 47841, con fine lavori del 14/12/2020.

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.



In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontando con la planimetria di progetto allegata alla CILA del 2020, non emergono difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Durante il sopralluogo è stato possibile reperire il nominativo ed il numero di telefono dell'Amministratore Condominiale, ma nonostante numerosi tentativi non è stato possibile mettersi in contatto con lo stesso per reperire i dati del bilancio condominiale 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** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63
Locale commerciale adibito ad agenzia di istituto di credito posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. Il locale è un open space suddiviso con partizioni metalliche e vetro, con archivio, locali tecnici e locali igienici il tutto in ottimo stato conservativo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 215, Sub. 40, Zc. 2, Categoria D5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 782.500,00
Dall'indagine presso l'OMI si riscontra per uffici strutturati un valore minimo pari ad € 2000/mq ed un massimo pari ad € 2700/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63	313,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 782.500,00	100,00%	€ 782.500,00
				Valore di stima:	€ 782.500,00

Valore di stima: € 782.500,00

Valore finale di stima: € 782.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o 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 01/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - CILA (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CILA (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 35 Foto (Aggiornamento al 13/04/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63
Locale commerciale adibito ad agenzia di istituto di credito posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. Il locale è un open space suddiviso con partizioni metalliche e vetro, con archivio, locali tecnici e locali igienici il tutto in ottimo stato conservativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 215, Sub. 40, Zc. 2, Categoria D5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Licenza edilizia del 10/12/1963, successivamente a seguito di frazionamento senza titolo è stato regolarizzato mediante il rilascio della C.E. in sanatoria n 10357/S del 27/11/2007. Nel 2020 l'immobile è stato completamente ristrutturato in forza della CILA del 25/09/2020 prot. 47841, con fine lavori del 14/12/2020.

Prezzo base d'asta: € 782.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 782.500,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via Maria n. 53-63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 215, Sub. 40, Zc. 2, Categoria D5	Superficie	313,00 mq
Stato conservativo:	Il Locale commerciale risulta utilizzato come sede di una agenzia di un istituto di credito. La stessa ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria nel 2020 pertanto al sopralluogo l'immobile risultava in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito ad agenzia di istituto di credito posto al p.t. di un condominio di maggior consistenza ubicato in zona centrale a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e buoni collegamenti. Il locale è un open space suddiviso con partizioni metalliche e vetro, con archivio, locali tecnici e locali igienici il tutto in ottimo stato conservativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 02/08/2010
Reg. gen. 17120 - Reg. part. 3162
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 07/02/2012
Reg. gen. 3173 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 09/02/2012
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 06/04/2012
Reg. gen. 7052 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/11/2012
Reg. gen. 23777 - Reg. part. 1887
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni



- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 17/09/2013

Reg. gen. 24164 - Reg. part. 17505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 30/08/2021

Reg. gen. 16038 - Reg. part. 13075

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

