

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.026,00	14

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Amaseno (FR), in Via Circonvallazione, snc. Il bene è ubicato al piano primo di una villetta realizzata in cemento armato e muratura con accesso esclusivo dal piano terra di una corte condominiale recintata. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una discreta vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno ed una ampia terrazza.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Le planimetrie, tra cui quella dell'immobile, vengono integrate dal sottoscritto nella presente relazione.

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)

CONFINI

L'appartamento confina con:

- Corte condominiale sui lati.

La palazzina confina con:

- Strada Via Circonvallazione;

- Particella 502;
- Particella 462;
- Particella 825.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,05 mq	111,20 mq	1	111,20 mq	3,30 m	T-1
Terrazza	22,05 mq	22,05 mq	0,25	5,51 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				116,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 466, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 0,64 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 466, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 464,81 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

23	466	3		A2	5	5	118 mq	464,81 €	T-1	
----	-----	---	--	----	---	---	--------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

Si rileva una difformità non sostanziale rispetto alla planimetria catastale costituita dalla diversa posizione della porta della camera da letto principale.

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di buon livello. E' dotato degli impianti principali quali elettrico, idraulico e termico allacciati alle reti pubbliche ed autonomi.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento ad esclusione degli spazi e le pertinenze relativi alla corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrati documenti che segnalano servitù, censo, livello ed usi civici in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 2 piani fuori terra ed è realizzata in cemento armato e muratura rivestita ad intonaco. Le aperture sono discretamente ampie e ben posizionate. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna esclusiva che procede dal cortile comune. L'altezza utile dell'immobile è variabile da 1,85 m a 3,30 m, in quanto sottotetto ma i vani sono ben illuminati. Le finiture, i pavimenti e gli infissi sono in buono stato di conservazione e di recente realizzazione. Tutti gli impianti sono presenti ed allacciati alle reti. L'esposizione climatica è buona come pure la dotazione di spazi verdi a

disposizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal proprio figlio.

Per l'appartamento in oggetto è possibile considerare un canone di affitto mensile pari a circa € 250,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1992 al 26/05/2016	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	22/12/1991	6735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	13/01/1992	1217	1160
		Registrazione			
Dal 26/05/2016 al 06/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Alatri (FR)			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Ortolan	24/05/2016	236859	15642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/05/2016	8800	6516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			

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 variata.

La Signora **** Omissis **** acquisisce la piena proprietà dell'immobile oggetto del procedimento con la seguente istanza:

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/08/2011 - IN MORTE DI **** Omissis **** - Voltura n. 18520.1/2011 - Pratica n. FR0252596 in atti dal 14/09/2011.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 26/05/2016
Reg. gen. 8801 - Reg. part. 1371
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Interessi: € 2,60
Rogante: Notaio Annamaria Ortolan
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 236860
N° raccolta: 15643

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 16/07/2024
Reg. gen. 13265 - Reg. part. 10817
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata B1 - (Completamento). Il bene è inserito in zona centrale e risulta entro i limiti del centro urbano. L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c) corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale hanno permesso di ricostruire la seguente situazione:

- L'edificio è stato realizzato abusivamente in data 1982 dalla Sig.ra **** Omissis ****;
- Il 20/06/2000 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70/1995 ai sensi della Legge n. 47/1985 alla sig.ra **** Omissis **** per l'intero immobile.

Gli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria sono gli ultimi realizzati e pertanto vengono presi come riferimento per il confronto con l'esistente.

Il confronto tra gli elaborati grafici relativi all'immobile ed il rilievo effettuato all'atto del sopralluogo evidenziano le seguenti difformità:

1. Diversa disposizione della porta della camera da letto principale;
2. La porta del pianerottolo d'ingresso al piano terra è chiusa (in modo da permettere l'accesso esclusivo al piano superiore).

Le variazioni sono di modesta entità e risolvibili mediante una CILA a sanatoria che preveda il pagamento della sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1
Appartamento sito nel Comune di Amaseno (FR), in Via Circonvallazione, snc. Il bene è ubicato al piano primo di una villetta realizzata in cemento armato e muratura con accesso esclusivo dal piano terra di una corte condominiale recintata. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una discreta vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno ed una ampia terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.026,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1	116,71 mq	600,00 €/mq	€ 70.026,00	100,00%	€ 70.026,00
				Valore di stima:	€ 70.026,00

Valore di stima: € 70.026,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Metodo di stima utilizzato:

- Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
- Coefficienti di merito (fattori intrinseci ed estrinseci): età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, luminosità ed esposizione, esistenza di servizi comuni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile in oggetto occorre predisporre un progetto per la regolarizzazione urbanistica.

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.

Castro dei Volsci, li 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Varie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1
Appartamento sito nel Comune di Amaseno (FR), in Via Circonvallazione, snc. Il bene è ubicato al piano primo di una villetta realizzata in cemento armato e muratura con accesso esclusivo dal piano terra di una corte condominiale recintata. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una discreta vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno ed una ampia terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata B1 - (Completamento). Il bene è inserito in zona centrale e risulta entro i limiti del centro urbano. L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c) corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

Prezzo base d'asta: € 67.026,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.026,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - Via Circonvallazione, snc, piano T- 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 466, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	116,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di buon livello. E' dotato degli impianti principali quali elettrico, idraulico e termico allacciati alle reti pubbliche ed autonomi.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Amaseno (FR), in Via Circonvallazione, snc. Il bene è ubicato al piano primo di una villetta realizzata in cemento armato e muratura con accesso esclusivo dal piano terra di una corte condominiale recintata. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto e gode di una discreta vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno ed una ampia terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e dal proprio figlio.		