

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 11

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, costituito da due ambienti, di cui uno che affaccia sulla strada e l'altro sul retro, dove si trova un bagno. E' inserito in un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, denominato Condominio "Stella".

Il fabbricato è situato nella zona bassa di Ceccano, in area urbanizzata, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, inoltre non è molto distante dalla città di Frosinone.

Il negozio si trova su una strada discretamente trafficata ed ha una buona disponibilità di parcheggio, è rifinito, ma alcune parti della parete confinante con il bar, sono state tamponate in un secondo tempo perchè, per un certo periodo, il negozio è stato utilizzato come sala per il bar adiacente, infatti nell'ambiente sul retro, sono presenti tubi di areazione risalenti a quel periodo e ad oggi non più funzionanti. Il negozio ha un controsoffitto nel quale sono inseriti faretti per l'illuminazione.

Gli impianti elettrico e idrico sono presenti e per il riscaldamento sono installati due condizionatori. La vetrina ha l'infixo in metallo con saracinesca esterna. L'ambiente posteriore si affaccia su un balcone condominiale, senza divisori e quindi in comune con i locali confinanti.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 11

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 **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

**** Omissis **** non è coniugata.

**** Omissis **** risulta coniugata con **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negoziò	60,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	4,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	25	419	2		C1	6	60 mq	70 mq	929,62 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

A differenza di quanto risultante dalla planimetria catastale, per la quale il negozio è costituito da un unico ambiente, allo stato attuale il locale è diviso in due ambienti da un tramezzo. Nell'ambiente sul retro si trovano un bagno, la porta di accesso al balcone condominiale e le finestre, così come riportato sulla planimetria allegata al progetto presentato al Comune per ottenere la Concessione edilizia e che è stata allegata a questa perizia, nella quale, però, non è riportata la parete divisoria.

Pertanto, in sede di stima, si terrà conto della necessità di aggiornare la planimetria in catasto.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il negozio è inserito in un fabbricato nel quale è costituito un condominio denominato "Stella" e come già indicato nella descrizione, affaccia su un balcone condominiale.

Inoltre, risultano parti comuni tutte quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo similare, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle territorio - OMI sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto il più probabile valore locativo del negozio è pari ad € 500,00 per mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1993 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	01/12/1993	7960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	15/12/1993	17259	13546
		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 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 04/08/1993
Reg. gen. 10909 - Reg. part. 1270
Importo: € 42.865,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 21.595,91
Rogante: Presidente del Tribunale di Frosinone
Data: 30/07/1993
N° repertorio: 11306
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/09/1993
Reg. gen. 11967 - Reg. part. 1361
Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.329,14

Rogante: Presidente del Tribunale di Frosinone

Data: 01/09/1993

N° repertorio: 1317

- **Ipoteca iudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 07/09/1993

Reg. gen. 12033 - Reg. part. 1375

Importo: € 24.789,93

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 15.437,74

Rogante: Presidente del Tribunale di Frosinone

Data: 07/09/1993

N° repertorio: 1005

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/07/2013

Reg. gen. 15810 - Reg. part. 1165

Importo: € 42.865,92

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 21.595,91

Rogante: Presidente del tribunale di Frosinone

Data: 30/07/1993

N° repertorio: 11306

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 09/08/2013

Reg. gen. 16940 - Reg. part. 1229

Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.329,14

Rogante: Presidente del Tribunale di Frosinone

Data: 01/09/1993

N° repertorio: 1317

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 09/08/2013

Reg. gen. 16938 - Reg. part. 1227

Importo: € 24.789,93

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 15.437,74

Rogante: Presidente del Tribunale di Frosinoine

Data: 07/09/1993

N° repertorio: 1005

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/11/2023

Reg. gen. 21153 - Reg. part. 16128
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Ceccano prevede che l'immobile ricada in zona B - centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, denominato Condominio "Stella", è stato realizzato in virtù della Licenza di costruzione n. 969 rilasciata dal Comune di Ceccano in data 28/05/1976.
In data 30/12/1978, è stata rilasciata la Concessione Edificatoria n.301 per variante in corso d'opera.
Il 27/06/1997 è stata rilasciata l'autorizzazione di Agibilità parziale del solo locale ad uso commerciale.

Lo stato dei luoghi si differenzia dal progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto è stato realizzato un tramezzo che separa il retro del locale, dove si trova anche il bagno, dal davanti del locale stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio, denominato "Condominio Stella".

L'amministratore di condominio dichiara che per l'unità immobiliare non esiste una quota condominiale ordinaria e che viene ripartito per millesimi di proprietà un costo solo relativamente alle spese di gestione del conto corrente intestato al condominio e per eventuali lavori straordinari.

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** - Negozio ubicato a Ceccano (FR) - Via Gaeta 11

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, costituito da due ambienti, di cui uno che affaccia sulla strada e l'altro sul retro, dove si trova un bagno. E' inserito in un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, denominato Condominio "Stella". Il fabbricato è situato nella zona bassa di Ceccano, in area urbanizzata, non distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi, inoltre non è molto distante dalla città di Frosinone. Il negozio si trova su una strada discretamente trafficata ed ha una buona disponibilità di parcheggio, è rifinito, ma alcune parti della parete confinante con il bar, sono state tamponate in un secondo tempo perchè, per un certo periodo, il negozio è stato utilizzato come sala per il bar adiacente, infatti nell'ambiente sul retro, sono presenti tubi di areazione risalenti a quel periodo e ad oggi non più funzionanti. Il negozio ha un controsoffitto nel quale sono inseriti faretti per l'illuminazione. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti e per il riscaldamento sono installati due condizionatori. La vetrina ha l'infixo in metallo con saracinesca esterna. L'ambiente posteriore si affaccia su un balcone condominiale, senza divisori e quindi in comune con i locali confinanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 419, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ceccano (FR) - Via Gaeta 11	70,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
legittimazione difformità catastali e finiture interne	5,50	%

Valore finale di stima: € 66.150,00

Il valore del LOTTO UNICO, arrotondato per difetto, è pari ad € 66.000,00.



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.



Ceccano, li 28/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana

