

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.692,00	13

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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 Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio sito nel Comune di Frosinone (FR) in via Francesco Brighindi,47. L'appartamento si trova al piano quinto (catastalmente al piano quarto) ed è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Frosinone circa 1,0 Km e 4,0 Km dal casello autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi e attività commerciali.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile a Nord presenta un affaccio su corte, a Sud confina con corte comune, a Est con sub 89 e ad Ovest con altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Residenza	71,50 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,95 m	Quinto
Balcone	7,20 mq	7,20 mq	0,3	2,16 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				85,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1996 al 08/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano Quarto
Dal 08/10/1997 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano Quarto

Dal 06/11/2000 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano Quarto
Dal 17/01/2003 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano Quarto
Dal 29/03/2007 al 15/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90 Piano Quarto
Dal 15/12/2015 al 25/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 451,90 Piano Quarto

I titolari catastali coincidono con 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
	32	581	28	1	A2	3	5 vani	89 mq	451,9 €	4 interno 10 scala A	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale con lo stato attuale sia in termini planimetrici che di superficie. Dalla visura catastale si evince che l'immobile è sito al piano quarto mentre in realtà è sito al piano quinto. Si fa presente che nell'estratto di mappa non è riportato il fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato. La variazione catastale ha un costo presunto di euro 500,00.

PRECISAZIONI

Si fa presente che l'immobile dal punto di vista catastale è sito al piano quarto ma realmente è sito al piano quinto così come attestato nell'atto di compravendita del 29/03/2007 trascritto a Frosinone il 30/03/2007 R.P. n° 5951.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la scala, l'ascensore, la corte esterna e quanto previsto dal Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio sito nel Comune di Frosinone (FR) in via Francesco Brighindi,47. Il condominio è ubicato in zona centrale di Frosinone. L'accesso all'immobile avviene da un cancello pedonale in via Francesco Brighindi fino a raggiungere la Scala A attraverso una corte condominiale. L'appartamento è servito sia da scala condominiale che da ascensore. Esso si trova al piano quinto (catastalmente al piano quarto) ed è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Frosinone circa 1,0 Km e 4,0 Km dal casello autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi e attività commerciali.

L'immobile internamente ed esternamente si trova in buono stato di conservazione. La struttura portante del condominio è in cemento armato, con solai in latero cemento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano interna e terminali del tipo radiatori in alluminio. Le porte sono in legno e gli infissi in alluminio. I pavimenti interni sono parte in marmette e parte in gres e le pareti sono tinteggiate. Le facciate esterne sono in cortina con marcapiano tinteggiati. E' presente l'allaccio all'acquedotto, alla fognatura e al gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e famiglia.

Si ritiene che il canone di locazione di un eventuale affitto sia stimabile in circa 500,00 euro mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2000 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	06/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2000	16703	13210
		Registrazione			
Dal 17/01/2003 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di attribuzione quote per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	Tribunale di Frosinone	03/10/2003	14241	19604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Maria			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	30/03/2007	10160	5951
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 30/03/2007
Reg. gen. 10161 - Reg. part. 2955
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 28/11/2024
Reg. gen. 21630 - Reg. part. 17426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il condominio ricade nella zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Frosinone, l'Ufficio competente ha risposto che non è stata trovata alcuna pratica edilizia. Da accertamenti effettuati si

ritiene che l'intero fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di procedura sia stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 552,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da un singolo appartamento si è optato per la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47
Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio sito nel Comune di Frosinone (FR) in via Francesco Brighindi,47. L'appartamento si trova al piano quinto (catastalmente al piano quarto) ed è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Frosinone circa 1,0 Km e 4,0 Km dal casello autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 102.192,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata anche considerata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47	85,16 mq	1.200,00 €/mq	€ 102.192,00	100,00%	€ 102.192,00
Valore di stima:					€ 102.192,00

Valore di stima: € 102.192,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 101.692,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna 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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbalì operazioni peritali (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto unico (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto conto oneri condominiali (Aggiornamento al 15/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio sito nel Comune di Frosinone (FR) in via Francesco Brighindi,47. L'appartamento si trova al piano quinto (catastalmente al piano quarto) ed è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Frosinone circa 1,0 Km e 4,0 Km dal casello autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi e attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Frosinone.

Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il condominio ricade nella zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 101.692,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.692,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via Francesco Brighindi,47		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 581, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	85,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio sito nel Comune di Frosinone (FR) in via Francesco Brighindi,47. L'appartamento si trova al piano quinto (catastalmente al piano quarto) ed è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Frosinone circa 1,0 Km e 4,0 Km dal casello autostradale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi e attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e famiglia.		