

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 193/2024 R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 27/03/2025, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Firenze n. 71 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale della Repubblica n. 3, piano T-1

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Giorgio PONGELLI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza della debitrice esecutata Sig.ra -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. All'esito del sopralluogo effettuato, è stato redatto apposito verbale controfirmato anche dal professionista delegato (cf. all. 03).

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli con antistante area di pertinenza, sito ai margini del centro storico di Veroli. L'edificio è libero su tre lati, mentre il terzo, sul lato nord-ovest, è posto in aderenza ad altro fabbricato. La costruzione è composta di due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a zona giorno e zona notte, collegati mediante una scala interna in ferro autoportante. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna circolare in muratura, che collega il piazzale sottostante di pertinenza (F. 62 Mapp. 269 Sub. 5) con il piano del cortile esterno, ove si riscontra un piccolo portico in legno. La zona giorno è costituita da due ambienti adibiti a soggiorno/pranzo e cucina, un piccolo locale wc esterno ed un locale ripostiglio con accesso dal vano sottoscala. Il piano superiore è composto da due camere, una cameretta ed un bagno. Sul lato sud-est si trova un piccolo terrazzo che affaccia sul sottostante piazzale di ingresso, oltre ad un ulteriore terrazzo posto sul lato nord-est. L'accesso al compendio pignorato dalla strada comunale (Viale della Repubblica) avviene mediante una scala di uso comune ad altre proprietà. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale della Repubblica n. 3, piano T-1

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:

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalla consultazione del certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, anagrafico e di matrimonio, di residenza della debitrice esecutata (cfr. all. n. 07), la stessa risulta coniugata a Monte Compatri (RM) in regime di comunione legale dei beni con il Sig. -----, con Atto n. -----, Serie B del -----.

Il bene pignorato risulta acquistato dalla stessa debitrice in data 19/02/2010, antecedentemente al matrimonio.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina sul lato nord con il Mapp. 308 del F. 110, sul lato sud con il Mapp. 304, sul lato ovest con il Mapp. 1192, mentre sul lato est con la corte censita al Sub, 269 del F. 62, vari Sub.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	48,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,50 m	T
Abitazione P1	42,00 mq	61,50 mq	1	61,50 mq	2,50 m	1
Terrazzi e cortile	58,00 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	0,00 m	T-1
Locali tecnici	10,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				154,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,80 mq		

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli, oltre ad un locale tecnico ricavato al piano seminterrato, dotato di antistante area di pertinenza esclusiva adibita a piazzale, ed accessibile mediante scala comune di collegamento alla strada comunale (Viale della Repubblica). All'abitazione si accede mediante un'ulteriore scala esterna, in muratura, posta lateralmente al fabbricato, che conduce attraverso un cancelletto ad una terrazza pertinenziale con piccolo porticato in legno.

L'abitazione si compone di un ingresso, un soggiorno/pranzo con caminetto, una cucina a vista ed un

ripostiglio. In adiacenza al fabbricato, dal lato della cucina ed accessibile solo dall'esterno attraverso il porticato, si trova un piccolo locale wc. Al piano superiore si accede tramite una scala in ferro, e lo stesso si compone di due camere (di cui una ricavata al piano ammezzato, dotata di piccolo terrazzo), una cameretta, un bagno ed un terrazzino. Il tutto come documentato fotograficamente in occasione del sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stata inclusa l'area pertinenziale sottostante il fabbricato (F. 62 Mapp. 269 Sub. 5) adibita a piazzale, che ha però inciso quale elemento qualificante nella determinazione del valore unitario di stima del compendio immobiliare pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

F. 110 Mapp. 306

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/12/1996	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. MU , Part. 306, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita L. 376.000 Piano T-1
Dal 19/12/1996 al 28/02/1997	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 110 , Part. 306 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 28/02/1997 al 19/02/2010	-----, in ragione di 1/2 della piena proprietà; -----ragione di 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 306, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 19/02/2010 al 09/04/2025	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 306, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 185,92 Piano T-1

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 06/02/1996 FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (N. 884.1/1996).

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/02/2018, Pratica n. FR0021213 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 4077.1/2018).

F. 62 Mapp. 269 Sub. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/02/1996	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 62 , Part. 269, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita L. 244.000 Piano T-1

Dal 06/02/1996 al 28/02/1997	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 62 , Part. 269 Sub. 5 Zc. 1 Categoria F1 area urbana di 36 mq
Dal 28/02/1997 al 19/02/2010	-----in ragione di 1/2 della piena proprietà; ----- in ragione di 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 62 , Part. 269 Sub. 5 Zc. 1 Categoria F1
Dal 19/02/2010 al 10/04/2025	-----in ragione di 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 62 , Part. 269 Sub. 5 Zc. 1 Categoria F1

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 06/02/1996 FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (N. 884.1/1996).

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 19/02/2018, Pratica n. FR0021213 DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 4077.1/2018).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	306		1	A4	3	5 vani	111,00 mq	185,92 €	T-1	
	62	269	5	1	F1						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti con riferimento al bene di cui al Mapp. 306 del F. 110. Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto, nel 2010, di un'importante ristrutturazione e risanamento igienico funzionale, tuttavia la planimetria catastale in atti non è mai stata aggiornata a tali modifiche. Occorre pertanto provvedere, ai fini della vendita, al deposito della planimetria catastale aggiornata.

PRECISAZIONI

Occorre precisare che la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta aggiornata allo stato attuale dei luoghi come legittimato dall'ultimo titolo edilizio in atti. Occorre pertanto provvedere, ai fini della vendita, alla redazione della planimetria catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

L'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi buone, si evidenzia un discreto grado di manutenzione complessiva.

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza alla debitrice eseguita - Rep. 12277 del 19/02/2010 - si rileva che nella vendita è ricompresa la comproprietà della corte e della scala di accesso da strada comunale (Viale della Repubblica), classificate in NCEU con il Sub. 1 (bene comune non censibile ai Sub. 2-3-4-5-6) del Mapp. 269, F. 62, il tutto antistante il fabbricato oggetto di pignoramento (cfr. all. n. 04 - elaborato planimetrico Mapp. 269).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù né usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, su due livelli fuori terra oltre un piccolo locale seminterrato, ha struttura in muratura e copertura a due falde con struttura in legno lamellare. La finitura esterna è ad intonaco tintecciato con piccole porzioni di muratura lasciate a vista. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano superiore è in ferro di tipo prefabbricato e autoportante, con gradini rivestiti in legno. All'esterno, la scala circolare di collegamento con la terrazza pertinenziale esclusiva di accesso all'abitazione è realizzata in muratura. Gli impianti tecnologici sono prevalentemente sottotraccia e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali a pavimento, è presente impianto fotovoltaico, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con triplo vetro, sono presenti zanzariere e le persiane esterne sono in alluminio. I pavimenti sono in cotto e grés porcellanato nei bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dalla debitrice eseguita e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

F. 110 Mapp. 306, F. 62 Mapp. 269 Sub. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1997 al 19/02/2010	-----, in ragione di 1/2 della piena proprietà; -----, in ragione di 1/2 della piena proprietà.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI FRANCO	28/02/1997	17311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	12/03/1997	4182	3477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2010 al 02/06/2025	-----, in ragione di 1/1 della piena proprietà. Codice	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTA FRANCESCA	19/02/2010	12277	3983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/03/2010	4157	2552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli per entrambi i beni oggetto di pignoramento:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Frosinone il 01/03/2010

Reg. gen. 4158 - Reg. part. 925

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Rogante: -----

Data: 19/02/2010

N° repertorio: 12278

N° raccolta: 3984

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 27/11/2024

Reg. gen. 21535 - Reg. part. 17364

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, l'immobile oggetto di pignoramento è sito a margine del centro storico di Veroli, e rientra nella delimitazione della zona S, sottozona S1, "Zone omogenee edificate di interesse storico", ed in zona "R" riqualificazione unitaria del Piano di Recupero del Centro Storico di Veroli.



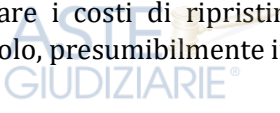
REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato oggetto di pignoramento, sito ai margini del centro storico di Veroli, risulta edificato antecedentemente il 1950. Si riscontra in atti, con riferimento al fabbricato oggetto di pignoramento, una Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. Prot. 3000 del 04/02/2010 relativa a lavori di risanamento igienico funzionale dell'intero fabbricato (art. 22 DPR 380/2001 e s.m.i.).

I lavori sono stati completati, come da attestazione di fine lavori del tecnico incaricato del 04/02/2011, Prot. 3409 del 10/02/2011. Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme al titolo abilitativo, fatta eccezione per un portico in legno, posto in adiacenza al fabbricato ed antistante il locale cucina. Con riferimento a tale manufatto, si riscontra ordinanza di demolizione del Comune di Veroli n. 80, Prot. 16254 del 21/07/2011, ingiunta alla debitrice eseguita per opere realizzate in assenza di titolo.

Risulta in atti, con riferimento a tale manufatto, una ulteriore pratica edilizia, Permesso a Costruire in sanatoria (ai sensi art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) Prot. n. 21662 del 29/09/2011, avente ad oggetto le opere di cui alla citata ordinanza, ad oggi ancora in fase di istruttoria, come evinto dalla nota del Comune di Veroli Prot. n. 23839 del 21/11/2013 (cfr. all. n. 09).

La scrivente ritiene di stimare i costi di ripristino dello stato legittimo, mediante rimozione delle opere realizzate in difformità dal titolo, presumibilmente in **€ 2.500,00**.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Veroli, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale della Repubblica n. 3, piano T-1**

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli con antistante area di pertinenza, sito ai margini del centro storico di Veroli. L'edificio è libero su tre lati, mentre il terzo, sul lato nord-ovest, è in aderenza ad altro fabbricato. La costruzione è composta di due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a zona giorno e zona notte, collegati mediante una scala interna in ferro autoportante. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna circolare in muratura che collega il piazzale sottostante di pertinenza (F. 62 Mapp. 269 Sub. 5) con il piano del cortile esterno, ove si riscontra un piccolo portico in legno. La zona giorno è costituita da due ambienti adibiti a soggiorno/pranzo e cucina, un piccolo locale wc esterno ed un locale ripostiglio con accesso dal vano sottoscala. Il piano superiore è composto da due camere (di cui una dotata di terrazzo), una cameretta ed un bagno. Sul lato sud-est si trova un ulteriore piccolo terrazzo che affaccia sul sottostante piazzale di ingresso. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 306, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 62, Part. 629, Sub. 5, Zc. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene (in c.t.): € 105.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - Viale della Repubblica n. 3, piano T-1	154,80 mq	680,00 €/mq	€ 105.264,00	100,00%	€ 105.264,00
Valore di stima (in c.t.):					€ 105.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima (in c.t.): € 102.700,00

La scrivente CTU, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 03/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale stato civile, stato di famiglia, anagrafico di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale della Repubblica n. 3, piano T-1**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 306, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 62, Part. 629, Sub. 5, Zc. 1, Categoria F1

Il bene in oggetto consiste in fabbricato per civile abitazione su due livelli con antistante area di pertinenza, sito ai margini del centro storico di Veroli. L'edificio è libero su tre lati, mentre il terzo, sul lato nord-ovest, è in aderenza ad altro fabbricato. La costruzione è composta di due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a zona giorno e zona notte, collegati mediante una scala interna in ferro autoportante. L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala esterna circolare in muratura che collega il piazzale sottostante di pertinenza (F. 62 Mapp. 269 Sub. 5) con il piano del cortile esterno, ove si riscontra un piccolo portico in legno. La zona giorno è costituita da due ambienti adibiti a soggiorno/pranzo e cucina, un piccolo locale wc esterno ed un locale ripostiglio con accesso dal vano sottoscala. Il piano superiore è composto da due camere (di cui una dotata di terrazzo), una cameretta ed un bagno. Sul lato sud-est si trova un ulteriore piccolo terrazzo che affaccia sul sottostante piazzale di ingresso. Il tutto come desumibile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. n. 01).

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

Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, l'immobile oggetto di pignoramento è sito a margine del centro storico di Veroli, e rientra nella delimitazione della zona S, sottozona S1, "Zone omogenee edificate di interesse storico", ed in zona "R" riqualificazione unitaria del Piano di Recupero del Centro Storico di Veroli.