

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 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
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 11/06/2025, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124

DESCRIZIONE

Immobile sito nel comune di Veroli, in via Contrada Castelmassimo n. 124, distinto in Catasto al foglio 96, particella 597, subalterno 7.

Trattasi di un appartamento al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza suddiviso in due scale privo di ascensore, sviluppato su un piano interrato e tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, pareti esterne rivestite con piastrelle, copertura a tetto a due falde, edificato alla fine degli anni '70 (vedi foto n. 1). L'appartamento al piano primo è composto da un salotto di 23,69 mq (vedi foto n. 2), un disimpegno di 4,6385 mq (vedi foto n. 3), una cucina di 5,31 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 5,31 mq (vedi foto n. 5), un ripostiglio di 5,17 mq (vedi foto n. 6), una camera di 16,54 mq (vedi foto n. 7) ed un balcone di 12,26 mq (vedi foto n. 8).

L'appartamento al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti del bagno rivestite in ceramica, pavimenti delle camere in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso in legno, terrazzo con ringhiera in ferro e pavimentazione in ceramica, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.

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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124

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 esecutari:

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato p.lla 597 confina a nord, est ed ovest con la p.lla 598 e a sud con la p.lla 397.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	60,65 mq	67,24 mq	1	67,24 mq	2,83 m	Primo
Balcone	12,26 mq	12,26 mq	0,25	3,06 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				70,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

96	597	7	2	A2	6	4	75 mq	289,22 €	Primo	
----	-----	---	---	----	---	---	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Tale difformità è dovuta dall'errata restituzione grafica del balcone sulla planimetria catastale. Nella planimetria catastale risulta essere stata erroneamente aggiunta una porzione di balcone, posizionato sul lato nord est a ridosso del vano scala, non presente in loco.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Per il detto aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice esecutata **** Omissis **** (CF STRLNI76L53Z129J) nata in ROMANIA (EE) il 13/07/1976 e **** Omissis **** (CF STRVNT68C14Z129D) nato in ROMANIA (EE) il 14/03/1968.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1984 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Loyola Amilcare	28/10/1984	51665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2006 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Stirpe	20/12/2006	65767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	30/05/2011	329711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a FROSINONE il 31/05/2011
 Reg. gen. 11016 - Reg. part. 1641
 Quota: 1/1
 Importo: € 135.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 90.000,00
 Interessi: € 45.000,00
 Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2011
N° repertorio: 329712

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 26/03/2025

Reg. gen. 5383 - Reg. part. 4242

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dallo studio degli atti di nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, per l'intero edificio sito in Veroli e distinto in catasto al foglio 96, p.la 597 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 252 del 28/12/1978 alla Ditta **** Omissis ****. Successivamente per lo stesso edificio risulta essere stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1657 del 07/09/1996 alla Ditta **** Omissis ****.

Dallo studio dei grafici di progetto relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1657 del 07/09/1996, è emersa una lieve difformità tra stato dei luoghi e lo stato di progetto. Tale difformità consiste nell'errata restituzione grafica di una porzione di balcone posizionato sul lato nord est del fabbricato a ridosso del vano scala, porzione presente sia nel progetto relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1657 del 07/09/1996. Sia nella planimetria catastale ma di fatto non presente.

Per quanta riguarda la detta difformità, essendo la stessa un'evidente errore da ricondurre alla restituzione grafica del balcone che non aumenta ne superfici e ne volumi dell'edificio, le stesse potranno essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria. Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.500,00 per spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria ed € 1.000,00 di sanzione amministrativa come stabilita per legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124
 - Immobile sito nel comune di Veroli, in via Contrada Castelmassimo n. 124, distinto in Catasto al foglio 96, particella 597, subalterno 7. Trattasi di un appartamento al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza suddiviso in due scale privo di ascensore, sviluppato su un piano interrato e tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, pareti esterne rivestite con piastrelle, copertura a tetto a due falde, edificato alla fine degli anni '70 (vedi foto n. 1). L'appartamento al piano primo è composto da un salotto di 23,69 mq (vedi foto n. 2), un disimpegno di 4,6385 mq (vedi foto n. 3), una cucina di 5,31 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 5,31 mq (vedi foto n. 5), un ripostiglio di 5,17 mq (vedi foto n. 6), una camera di 16,54 mq (vedi foto n. 7) ed un balcone di 12,26 mq (vedi foto n. 8). L'appartamento al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti del bagno rivestite in ceramica, pavimenti delle camere in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso in legno, terrazzo con ringhiera in ferro e pavimentazione in ceramica, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 597, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.000,00
 Valutazione: Intera piena proprietà.
 Mq 70,30 a € 750,00/mq = € 52.725,00 che si arrotonda a € 53.000,00
 A detrarre:
 Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00.
 Costo pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.500,00
 Sanzione amministrativa pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00
 Valutazione Intera piena proprietà = € 53.000,00 - € 3.000,00 = € 50.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124	70,30 mq	750,00 €/mq	€ 52.725,00	100,00%	€ 53.000,00
Valore di stima:					€ 53.000,00

Valore di stima: € 53.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale	500,00	€
Costo pratica edilizia CILA in sanatoria	1500,00	€
Sanzione amministrativa pratica edilizia CILA in sanatoria	1000,00	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 70,30 a € 750,00/mq = € 52.725,00 che si arrotonda a € 53.000,00

A detrarre:

Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 500,00.

Costo pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.500,00

Sanzione amministrativa pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00

Valutazione Intera piena proprietà = € 53.000,00 - € 3.000,00 = € 50.000,00

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.

Frosinone, li 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo;
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile;
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale;

✓ Visure e schede catastali - Elenco subalterni;

✓ Planimetrie catastali

✓ Estratti di mappa

✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi;

✓ Foto - Documentazione fotografica;

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Roberto Labate del 30-05-2011 rep 329711;

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Marina Stirpe del 20-12-2006 rep 65767;

✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Amilcare Loyola del 28-10-1984 rep 51665;

✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 252 del 28-12-1978 e relativi grafici di progetto;

✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1657 del 07-09-1996 e relativi grafici di progetto;

✓ Altri allegati - Visure ipotecarie;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124
- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Contrada Castelmassimo n. 124, distinto in Catasto al foglio 96, particella 597, subalterno 7. Trattasi di un appartamento al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza suddiviso in due scale privo di ascensore, sviluppato su un piano interrato e tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, pareti esterne rivestite con piastrelle, copertura a tetto a due falde, edificato alla fine degli anni '70 (vedi foto n. 1). L'appartamento al piano primo è composto da un salotto di 23,69 mq (vedi foto n. 2), un disimpegno di 4,6385 mq (vedi foto n. 3), una cucina di 5,31 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 5,31 mq (vedi foto n. 5), un ripostiglio di 5,17 mq (vedi foto n. 6), una camera di 16,54 mq (vedi foto n. 7) ed un balcone di 12,26 mq (vedi foto n. 8). L'appartamento al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti del bagno rivestite in ceramica, pavimenti delle camere in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso in legno, terrazzo con ringhiera in ferro e pavimentazione in ceramica, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 597, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo, 124		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 597, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	70,30 mq
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Contrada Castelmassimo n. 124, distinto in Catasto al foglio 96, particella 597, subalterno 7. Trattasi di un appartamento al piano primo, di un fabbricato di maggior consistenza suddiviso in due scale privo di ascensore, sviluppato su un piano interrato e tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, pareti esterne rivestite con piastrelle, copertura a tetto a due falde, edificato alla fine degli anni '70 (vedi foto n. 1). L'appartamento al piano primo è composto da un salotto di 23,69 mq (vedi foto n. 2), un disimpegno di 4,6385 mq (vedi foto n. 3), una cucina di 5,31 mq (vedi foto n. 4), un bagno di 5,31 mq (vedi foto n. 5), un ripostiglio di 5,17 mq (vedi foto n. 6), una camera di 16,54 mq (vedi foto n. 7) ed un balcone di 12,26 mq (vedi foto n. 8). L'appartamento al piano primo si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti del bagno rivestite in ceramica, pavimenti delle camere in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, portone d'ingresso in legno, terrazzo con ringhiera in ferro e pavimentazione in ceramica, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice esecutata **** Omissis **** (CF STRLNI76L53Z129J) nata in ROMANIA (EE) il 13/07/1976 e **** Omissis **** (CF STRVNT68C14Z129D) nato in ROMANIA (EE) il 14/03/1968.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a FROSINONE il 31/05/2011

Reg. gen. 11016 - Reg. part. 1641

Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Interessi: € 45.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Labate Roberto

Data: 30/05/2011

N° repertorio: 329712

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 26/03/2025

Reg. gen. 5383 - Reg. part. 4242

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura