

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.620,00	14



In data 19/10/2023, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è ubicato nella parte terminale del centro urbano del comune di Filettino, lungo la strada provinciale 30.

L'appartamento si trova al piano secondo di un residence denominato "Gran Paradiso", costituito da più unità abitative, sito in una zona che si presenta piuttosto urbanizzata e con diversi servizi ed è dotato di una area antistante utilizzata come parcheggio.

Il bene in questione è individuato in catasto al f.26 mapp.247 sub 22.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/12/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Laura Frioni (custode immobile)

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/2)
- **** 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

L'immobile pignorato confina con corridoio condominiale e interno n.29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,69 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,03 m	2
Terrazzo	2,81 mq	3,55 mq	0,35	1,24 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata pari a m. 2,03 rappresenta l'altezza interna media, poichè il solaio dell'immobile pignorato non è orizzontale ma, essendo un sottotetto, esso risulta in pendenza con altezza massima di colmo pari a m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,32 Piano 2 Graffato No
Dal 01/01/1992 al 10/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato No
Dal 10/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato No
Dal 09/11/2015 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 247, Sub. 22 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano 2 Graffato No

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

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
	26	247	22		A2	3	4,5 vani	70,00 mq	199,87 €	2	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In occasione del sopralluogo si è riscontrata la corrispondenza tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si è provveduto a reperire il certificato di residenza e stato civile degli esecutati presso l'ufficio anagrafe del comune di ROMA.

PATTI

Relativamente all'immobile in questione non risultano contratti di locazione in essere e lo stesso è inserito in un contesto condominiale con vigenti regolamento ed oneri.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo si è rilevato che l'immobile in questione si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di tutti gli impianti.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita è emerso che il bene in questione risulta avere una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, compreso il diritto di parcheggio per una automobile nel piazzale condominiale adiacente il fabbricato e con i diritti, obblighi e riserve derivanti dall'esistente regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento si trova al piano 2 di un fabbricato risalente agli anni '70 ed inserito in un contesto condominiale di cui fanno parte numerosi appartamenti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con solai in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con manto esterno di rivestimento costituito da pannelli metallici.

Pur presentando ancora evidenti elementi costruttivi ed estetici degli anni '70, l'edificio si presenta in buone condizioni generali ed è dotato di un piazzale nella parte anteriore che viene utilizzato come parcheggio e di una ampia area di pertinenza nella parte laterale e posteriore.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova alla fine di un lungo corridoio che si sviluppa dalle scale di

collegamento interno e su cui aprono diversi appartamenti.

Entrando il bene si presenta in buone condizioni generali, costituito da un piccolo ingresso, un ampio ripostiglio, una piccola cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un piccolo terrazzo ricavato nella falda della copertura.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle di gres di forma e colore diversi nei vari ambienti, il bagno presenta un rivestimento di colore rosso con servizi di colore bianco.

Le pareti sono quasi interamente rivestite da pannelli in legno, così come parte dei solai la cui altezza interna varia poichè l'appartamento non ha solaio interpiano orizzontale ma costituito dalle falde della copertura.

L'altezza massima di colmo è pari a circa m. 3,27, mentre quella minima nella zona di gronda è pari a circa m. 0,80.

Gli infissi interni sono tutti in legno, mentre quelli esterni sono in PVC bianco e con camera a doppio vetro.

L'appartamentmo è dotato di tutti gli impianti, essi risultano funzionanti ma mancanti delle relative certificazioni.

L'impianto termico è alimentato a gas e caratterizzato da termosifoni come elementi terminali scaldanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava libero ed è stato possibile accedervi tramite accesso forzoso. Relativamente alla determinazione del più probabile valore di locazione esso viene determinato sulla base dei valori di mercato correnti che vedono attualmente un valore di locazione pari ad €/mq 3,70 che sviluppati per la superficie lorda dell'immobile danno un valore di locazione pari a mq 61,24 x € 3,70= € 226,58 > € 230,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1984 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campanini Erminio di Tivoli	09/10/1984	49657	22942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/10/1984	15174	13514
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/05/2014
Reg. gen. 7948 - Reg. part. 624
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/05/2014
Reg. gen. 7947 - Reg. part. 623
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2014
Reg. gen. 9661 - Reg. part. 785
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 14/05/2015
Reg. gen. 7680 - Reg. part. 974
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 10/04/2018
Reg. gen. 5973 - Reg. part. 821
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2022
Reg. gen. 19516 - Reg. part. 15662
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 27/07/2023
Reg. gen. 15042 - Reg. part. 11214

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Filettino è emerso che il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ricade in Zona B del vigente P.R.G. e più precisamente nella sottozona B1, ovvero le aree completamente edificate e già completamente urbanizzate, aree nelle quali non sono consentite nuove costruzioni, ma solo interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici esistenti e interventi di demolizione e ricostruzione con adeguate disposizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Filettino non sono emersi documenti che indichino eventuali autorizzazioni urbanistiche in merito alla sua originale realizzazione.

E' stata però trovato un Nulla Osta Per Esecuzioni Lavori relativo alla trasformazione interna dell'originario albergo "GRAN PARADISO" in un residence costituito da n.31 appartamenti rilasciato dal comune di Filettino con prot. n.553 e datato 10-05-1972.

Relativamente a tale autorizzazione però non sono emersi elaborati grafici che evidenziassero la distribuzione e divisione interna dei vari appartamenti previsti.

La planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto e che rappresenta la situazione attuale riscontrata in occasione del sopralluogo è data 30-10-1972, ovvero risalente allo stesso periodo in cui è avvenuta la trasformazione da albergo a residence e pertanto in assenza di documentazione urbanistica si prende, come planimetria di riferimento al fine di poter verificare la rispondenza tra stato di progetto e stato dei luoghi, quella catastale, così come previsto dall'art.9 bis comma 1 bis D.P.R.380/01.

Inoltre dagli accertamenti effettuati in merito all'immobile in oggetto è emerso che esso è gravato di diversi vincoli paesaggistici stabiliti dal vigente P.T.P.R della Regione Lazio. e datato

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.

Come già evidenziato precedentemente non essendo disponibile nessuna documentazione grafica urbanistica che rappresenti la distribuzione e divisione dell'appartamento pignorato, si prende come riferimento per poter stabilire la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione di progetto, la pianta catastale che risulta essere

stata prodotta a seguito dell'intervento urbanisticamente autorizzato che ha portato alla creazione dei 31 appartamenti attuali.

Essendo l'accatastamento in questione il primo relativo alla trasformazione del fabbricato, esso può essere considerato il primo accatastamento d'impianto riguardo la trasformazione dell'albergo in residence e pertanto la pianta catastale rappresenta l'elaborato grafico di riferimento ai fini della determinazione della rispondenza tra lo stato dei luoghi e quella di progetto, così come stabilito dall'art.9 bis comma 1 bis D.P.R.380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 414,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 414,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.272,45

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale di cui fanno parte ben 31 appartamenti, attualmente la gestione del condominio è affidata alla società immobiliare **** Omissis ****.

La società in questione su mia richiesta forniva il conteggio delle spese condominiali residue relative all'anno 2023 a carico dell'esecutato che ammontano ad € 226,42 e delle rate con scadenza nel 2024 relative ai lavori tetto regolarmente deliberati nel 2023 e pari ad € 6.272,45.

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 Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2

L'immobile in questione è ubicato nella parte terminale del centro urbano del comune di Filettino, lungo la strada provinciale 30. L'appartamento si trova al piano secondo di un residence denominato "Gran Paradiso", costituito da più unità abitative, sito in una zona che si presenta piuttosto urbanizzata e con diversi servizi ed è dotato di una area antistante utilizzata come parcheggio. Il bene in questione è individuato in catasto al f.26 mapp.247 sub 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 30.620,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i dati metrici ed infine sulla 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore stimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2	61,24 mq	500,00 €/mq	€ 30.620,00	100,00%	€ 30.620,00
Valore di stima:					€ 30.620,00

Valore di stima: € 30.620,00

Valore finale di stima: € 30.620,00

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore stimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione

dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 500,00 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve 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.

Alatri, li 21/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione Atto Rep.49657
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili prot. 553
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa Catastale
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Google maps - Vista GOOGLE
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Pianta Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Catastale Storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati Residenza e Stato Civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Oneri Condominiali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione ufficio tecnico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2
L'immobile in questione è ubicato nella parte terminale del centro urbano del comune di Filettino, lungo la strada provinciale 30. L'appartamento si trova al piano secondo di un residence denominato "Gran Paradiso", costituito da più unità abitative, sito in una zona che si presenta piuttosto urbanizzata e con diversi servizi ed è dotato di una area antistante utilizzata come parcheggio. Il bene in questione è individuato in catasto al f.26 mapp.247 sub 22. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Filettino è emerso che il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ricade in Zona B del vigente P.R.G. e più precisamente nella sottozona B1, ovvero le aree completamente edificate e già completamente urbanizzate, aree nelle quali non sono consentite nuove costruzioni, ma solo interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici esistenti e interventi di demolizione e ricostruzione con adeguate disposizioni.

Prezzo base d'asta: € 30.620,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filettino (FR) - Via Antonio Arquati, 122, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 247, Sub. 22, Categoria A2, Graffato No	Superficie	61,24 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo si è rilevato che l'immobile in questione si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di tutti gli impianti.		
Descrizione:	L'immobile in questione è ubicato nella parte terminale del centro urbano del comune di Filettino, lungo la strada provinciale 30. L'appartamento si trova al piano secondo di un residence denominato "Gran Paradiso", costituito da più unità abitative, sito in una zona che si presenta piuttosto urbanizzata e con diversi servizi ed è dotato di una area antistante utilizzata come parcheggio. Il bene in questione è individuato in catasto al f.26 mapp.247 sub 22.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

