

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7

All'udienza del 25/09/2024, 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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Giglio n.8

L'appartamento è ubicato al primo piano di una palazzina costituita da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, con copertura a terrazzo, in località Giglio, a Veroli.

Al piano seminterrato del fabbricato si trova una cantina, al piano terra un esercizio commerciale, al primo e secondo piano ci sono due appartamenti e la copertura a terrazzo è accessibile ed utilizzabile.

Ai diversi piani si accede da un atrio ed una scala interna, che, come parte del terrazzo di copertura, risultano beni comuni.

L'appartamento oggetto del pignoramento, si trova al primo piano ed è costituito da salone, cucina, tre camere due bagni, ripostiglio e balcone.

Sono pertinenze accessorie esclusive, la cantina al piano seminterrato e la parte del terrazzo di copertura che non risulta bene comune.

L'appartamento è allacciato a tutte le utenze pubbliche: acqua, gas, fognia, telefono,....

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 Veroli (FR) - Contrada Giglio n.8

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	243,00 mq	257,00 mq	1	257,00 mq	0,00 m	S1- 1 - 3
Totale superficie convenzionale:				257,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,00 mq		

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
	101	657	4	2	A2	4	7,5 vani	257,00 mq	387,34 €	S1 - 1 - 3	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da **** Omissis ****, assegnataria del diritto di abitazione dell'immobile, in seguito alla sentenza di separazione del 07/05/2011 trascritta il 21/07/2011.

La data di trascrizione del provvedimento di assegnazione del diritto di abitazione, 21/07/2011, è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, 21/06/2024.

Come indicato al punto 2.14."Stato di occupazione dell'immobile", dell'elenco dei quesiti posti all'esperto estimatore, il provvedimento di assegnazione dell'immobile è da ritenersi opponibile, perciò, in sede di stima, verrà indicato, oltre al valore della piena proprietà, anche il valore della nuda proprietà.

Per approfondimenti si rimanda alla relazione del Custode, che, intanto, ha richiesto il calcolo del canone di locazione dell'immobile.

Si procede al calcolo del canone di locazione applicando il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, 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 dell'appartamento è pari ad € 800,00 per mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2004 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco	16/03/2004	41340/13657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/03/2004	7182	4670
		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.

Nell'atto di compravendita **** Omissis **** dichiara che, pur essendo coniugato in comunione legale dei beni, ha acquistato l'immobile con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e la coniuge **** Omissis **** conferma l'esclusione del bene dalla comunione legale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 17/03/2004
Reg. gen. 7183 - Reg. part. 1879
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Rossi Franco
Data: 16/03/2004
N° repertorio: 41341
N° raccolta: 13658
Note: L'ipoteca è stata rinnovata in data 07/03/2024 al numero 4371 del Registro Generale e 377 del Registro Particolare.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Frosinone il 20/03/2023
Reg. gen. 5902 - Reg. part. 373
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Data: 13/04/2021
N° repertorio: 1969

- **Provvedimento di assegnazione**
Trascritto a Frosinone il 21/07/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 10790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 21/06/2024
Reg. gen. 11462 - Reg. part. 9312
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Veroli prevede che l'immobile ricada in zona R2 - ambiti di riqualificazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risultava già esistente nel 1966, data alla quale risale l'aerofoto allegata.

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 Giglio n.8

L'appartamento è ubicato al primo piano di una palazzina costituita da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, con copertura a terrazzo, in località Giglio, a Veroli. Al piano seminterrato del fabbricato si trova una cantina, al piano terra un esercizio commerciale, al primo e secondo piano ci sono due appartamenti e la copertura a terrazzo è accessibile ed utilizzabile. Ai diversi piani si accede da un atrio ed una scala interna, che, come parte del terrazzo di copertura, risultano beni comuni. L'appartamento oggetto del pignoramento, si trova al primo piano ed è costituito da salone, cucina, tre camere due bagni, ripostiglio e balcone. Sono pertinenze accessorie esclusive, la cantina al piano seminterrato e la parte del terrazzo di copertura che non risulta bene comune. L'appartamento è allacciato a tutte le utenze pubbliche: acqua, gas, fogna, telefono,...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 657, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 192.750,00

Il valore della piena proprietà dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari ad € 193.000,00.

Nel caso si dovesse ritenere necessario mandare in vendita la sola nuda proprietà, il valore, calcolato applicando il coefficiente pari al 40% della piena proprietà, è pari ad € 77.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Contrada Giglio n.8	257,00 mq	750,00 €/mq	€ 192.750,00	100,00%	€ 192.750,00
				Valore di stima:	€ 192.750,00

Valore di stima: € 192.750,00

Valore finale di stima: € 192.750,00

Il valore della piena proprietà dell'appartamento, arrotondato per eccesso, è pari ad € 193.000,00.



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 16/01/2025



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

