
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2022 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.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10

INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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 Filettino (FR) - Via Antonio Arquati , interno 22, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.891405, 13.329630)

DESCRIZIONE

Il lotto unico è costituito da un appartamento al 3° piano, situato nel Comune di Filettino a ridosso del centro storico del paese in zona residenziale, all'interno di un complesso residenziale ad uso esclusivamente abitativo con annesso locale box auto al piano terra in rimessa comune.

L'appartamento ha accesso tramite vano scala condominiale, varcato il portone di ingresso ci si immette nel soggiorno con angolo cottura, comunicante con il bagno e n. 2 camere da letto comunicanti con il balcone scoperto esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 58 e netta di 45 mq oltre balcone.

Risulta inoltre un locale box auto in rimessa comune al piano seminterrato di circa mq 16.

L'intero stabile e l'appartamento si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, sono presenti gli impianti primari, dei quali quello di riscaldamento risulta di natura condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sottoscritto consulente tecnico, inviava racc. 1A/R, ai debitori esecutati ed al creditore procedente per invitarli e notizzarli della fissazione del sopralluogo. Il giorno 11.05.2023 alle ore 10.00, presso l'immobile staggito in Filettino Via Arquati, alla presenza del debitore esecutato **** Omissis ****, si teneva l'accesso al bene con rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi. L'accesso avveniva congiuntamente con il custode giudiziario Dott.ssa Nicoletta Cascone, con redazione di verbale congiunto, chiuso alla fine delle operazioni peritali senza contestazioni e rilevazioni alcune.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Via Antonio Arquati , interno 22, 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 prodotta nel fascicolo risulta completa, si allega copia dell'atto di provenienza anteventennio.

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)

CONFINI

L'appartamento confina con corridoio comune, unità immobiliari int. 21 e 23 e con distacco corte comune a due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
Box	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				66,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1990 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 267, Sub. 32 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 155,45 Piano 3
Dal 17/02/2000 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 267, Sub. 32 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 155,45 Piano 3

I titolari dei diritti catastali corrispondono ai titolari dei diritti 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
	25	267	32		A2	3	3,5	58 mq	155,45 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto stimatore, precisa che, la planimetria dell'appartamento risulta conforme nella sua rappresentazione grafica allo stato dei luoghi ed alla destinazione d'uso, mentre il box auto nella rimessa comune non risulta ancora planimetricamente identificato, pertanto se ne consiglia il deposito della planimetria presso il competente ufficio del catasto fabbricati. Il tutto è stato tenuto in debita considerazione, nella valutazione degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, risultano comunque all'interno del vano cucina a ridosso delle vedute aloni e macchie di condensa, derivanti anche dal disuso dell'immobile da qualche anno con deterioramento dello strato di intonaco superficiale che comunque non ha compromesso lo

stato generale.

PARTI COMUNI

L'appartamento con annesso garage costituenti il lotto unico in vendita, hanno diritto sulle parti comuni condominiali della palazzina a maggior consistenza in cui sono inserite.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti pubblici non risultano ne servitù ne usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un complesso a maggior consistenza, composta da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, edificata a metà degli anni '70.

Essa si compone di una struttura portante intelaiata in c.a. composta da pilastri e travi orizzontali sui quali appoggiano i solai orizzontali realizzati in opera in laterocemento, mentre l'ultimo piano presenta la tipica copertura a mansarda con balconi sui lati delle falde coperti in aggetto. Sia le pareti perimetrali esterne che interne, risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono realizzati in legno tenero con persiane esterna della tipologia a pannello dogato tipica delle zone montane.

L'interno risulta rifinito con materiali risalenti agli anni '70, con pavimentazione in ceramica in tutte le camere oltre che nei bagni con rivestimento parziale delle pareti e completo dei sanitari con box doccia. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con vernici di tipo lavabili.

L'appartamento è munito di tutti gli impianti primari, per i quali quello elettrico risulta distaccato dalla fornitura pubblica mentre quello di riscaldamento è di tipo condominiale con elementi in alluminio e funzionamento non regolabile dall'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, con ambienti arredati risalenti all'epoca della costruzione, tenuto conto che l'abitazione è situata in zona anche a vocazione turistica e che nella fattispecie trattasi di seconda abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1999 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Floridi	18/11/1999	2470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/12/1999	20540	16151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Floridi	17/02/2000	2828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/03/2000	3047	2272
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 07/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 23/11/2016
Reg. gen. 18588 - Reg. part. 2991
Quota: 1/1
Importo: € 143.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.951,82
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/04/2017
Reg. gen. 5229 - Reg. part. 558
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.836,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 10/01/2023
Reg. gen. 379 - Reg. part. 292
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che i dati anagrafici riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento per la debitrice **** Omissis ****, risultano errati per indicazione di diversi dati anagrafici come peraltro risulta nella certificazione ipocatastale.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi successivamente alla vendita in relazione alla formalità da cancellare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Filettino, avvenuto con richiesta deposita a mezzo p.e.c. con protocollo n. 2588 del 16.05.2023, l'Ufficio Tecnico ha fornito i seguenti documenti:

-) NULLA OSTA LAVORI EDILI N. 06/73 DEL 27.12.1973
-) NULLA OSTA IN VARIANTE 2788 DEL 10.12.1974
-) ATTESTAZIONE COMUNE SULLA REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI DEL 03.04.1975
-) AUTORIZZAZIONE SISMICA GENIO CIVILE DI FROSINONE N. 1931 DEL 05.02.1974
-) COLLAUDO STATICO DEL 18.09.1975
-) CERTIFICATO DEL GENIO CIVILE DI FROSINONE SULLA RISPONDENZA ALLE NORME ANTISISMICHE DEL 11.11.1975
-) TAVOLE DI PROGETTO
-) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' RILASCIATA DAL COMUNE DI FILETTINO L'11/12/1975

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo studio del progetto per quanto emerso dalle tavole rinvenute, mostrano una limitata possibilità in veste di tecnico, di poter dichiarare la piena conformità allo stesso, è comunque desumibile dalla documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico dove risulta l'abitabilità del 11.12.1975 a seguito dei sopralluoghi asl, genio civile, e ufficio tecnico comunale, e della planimetria catastale del 06.04.1975 conforme allo stato dei luoghi attuale, che l'appartamento non ha subito modifiche dalla sua realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto unico è inserito in contesto condominiale con una spesa presumibile mensile di Euro 70,00.

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 , interno 22, piano 2
 Il lotto unico è costituito da un appartamento al 3° piano, situato nel Comune di Filettino a ridosso del centro storico del paese in zona residenziale, all'interno di un complesso residenziale ad uso esclusivamente abitativo con annesso locale box auto al piano terra in rimessa comune. L'appartamento ha accesso tramite vano scala condominiale, varcato il portone di ingresso ci si immette nel soggiorno con angolo cottura, comunicante con il bagno e n. 2 camere da letto comunicanti con il balcone scoperto esterno, il tutto per una superficie commerciale di mq 58 e netta di 45 mq oltre balcone. Risulta inoltre un locale box auto in rimessa comune al piano seminterrato di circa mq 16. L'intero stabile e l'appartamento si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, sono presenti gli impianti primari, dei quali quello di riscaldamento risulta di natura condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 267, Sub. 32, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filettino (FR) - Via Antonio Arquati , interno 22, piano 2	66,50 mq	700,00 €/mq	€ 46.550,00	100,00%	€ 46.550,00
				Valore di stima:	€ 46.550,00

Valore di stima: € 46.550,00

Valore finale di stima: € 46.550,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto consulente, dalla documentazione del fascicolo rileva che: i dati anagrafici della debitrice esecutata **** Omissis ****, risultano erroneamente indicati come **** Omissis **** anziché come correttamente da indicarsi **** Omissis **** come per altro emerge dalla certificazione notarile ipocatastale. Pertanto si consiglia la rettifica del pignoramento per la quota di 1/2, spettante alla suddetta debitrice esecutata. Inoltre si fa presente che è stato richiesto certificato **** Omissis ****, allegato 8 della presente, dal quale si evincono i corretti dati anagrafici della debitrice esecutata.

Si rimette, comunque, ogni migliore e legittima interpretazione, al Giudice competente.

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 14/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 07/09/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catasto fabbricati
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO UNICO
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Nulla Osta Lavori Edili
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato anagrafico (Aggiornamento al 20/04/2023)