
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

All'udienza del 11/05/2022, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 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., 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) - Via Ponte Vasagalli n. 114, piano 1

La scrivente CTU in data 20/05/2022 comunicava a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato la data del sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 30/05/2022. Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Vittorio VECCHIONE in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza della debitrice esecutata, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali.

DESCRIZIONE

Il bene pignorato costituisce unità abitativa indipendente, parte di un fabbricato residenziale su tre livelli, con accesso tramite area pertinenziale esclusiva adibita in parte a giardino ed in parte pavimentata, delimitata da un cancello. Dalla suddetta area pertinenziale si accede all'abitazione sita al piano primo tramite una scala interna. L'appartamento si compone di un ingresso, un ampio salone suddiviso in due ambienti separati, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un locale ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Ponte Vasagalli n. 114, piano 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:

- -----

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

- -----

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Veroli, la sig.ra ----- risulta coniugata con il sig. -----, nato a Veroli (FR) il -----, con Atto n. ----- del 06/06/1970. Si riscontra la seguente annotazione (cfr. all. n. 07):

- con atto del 15/10/1999 a rogito del notaio DOLEATTI in Frosinone i coniugi ----- hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,50 mq	206,00 mq	1,00	206,00 mq	3,10 m	1
Terrazzi	27,00 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				214,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,10 mq		

L'abitazione è composta da un ingresso, un ampio salone suddiviso in due ambienti separati, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un locale ripostiglio.

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. n. 01).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	-----	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 309, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita L. 1.156

		Piano 1
Dal 01/01/1992 al 30/10/2009	-----	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 309, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 377,53 Piano 1
Dal 30/10/2009 al 23/10/2017	-----	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 620, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 377,53 Piano 1
Dal 23/10/2017 al 21/07/2022	-----	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 620, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 212 mq Rendita € 377,53 Piano 1

Si riscontrano:

VARIAZIONE DEL 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

VARIAZIONE DEL 30/10/2009 Pratica n. FR0322530 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19102.1/2009).

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 08/05/2014 Pratica n. FR0122908 (n. 72342.1/2014)

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	620	2	2	A2	3	8,5 vani	212 mq	377,53 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di una tramezzatura posta a dividere i due ambienti attigui, costituenti il salone.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete. Si riscontrano esternamente problematiche infiltrative in corrispondenza dei sottobalconi.

PARTI COMUNI

Con riferimento al bene pignorato si riscontra che lo stesso beneficia della corte pertinenziale esclusiva nonché del corpo scale interno di accesso all'appartamento in comune con le altre unità abitative di cui si compone il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riscontra nell'atto di Donazione Rep. 36880 del 31/01/1978, trascritto in data 02/03/1978 al n. 2482 Reg. Part., n. 2708 Reg. Gen., il diritto di passaggio pedonale e carrabile sul terreno annesso (F. 99 Mapp. 309) in favore della debitrice eseguita per l'accesso alla pubblica strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento occupa il piano primo di un fabbricato per civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra, con scala di collegamento laterale, la cui costruzione risale al 1978. La struttura portante del fabbricato è mista, muratura e cemento armato, i solai di piano in latero-cemento e tamponature esterne in laterizi forati, con finitura esterna in parte ad intonaco ed in parte a cortina. La copertura è a falde inclinate. L'immobile pignorato ha tripla esposizione, ovest, nord ed est. L'altezza interna utile è 3,15 metri.

Le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso, di tipo non blindato. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, e relativo avvolgibile. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di grés e cotto. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo e i terminali sono in alluminio. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi discrete, nonostante lo scarso grado di manutenzione in cui versa l'immobile, soprattutto esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra che il bene in oggetto è libero.

La debitrice eseguita dichiara che lo stesso è occupato saltuariamente da suo figlio e dai nipoti, questi ultimi in forza di contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1978 al 14/09/2022	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERASCHI Domenico	31/01/1978	36880	21369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/03/1978	2707	2480/2
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

Si riscontra il ricongiungimento di usufrutto del 23/10/2017, visto il decesso in pari data del Sig. PAOLI Erminio.

Si precisa inoltre che l'area (di maggior consistenza) su cui è stato edificato il fabbricato, distinta in C.T. al F. 99 Mapp. 309, risulta pervenuta alla debitrice esecutata e ai fratelli -----, ciascuno per 1/3 della nuda proprietà, da ----- (deceduto in data 23/10/2017) con stesso atto di Donazione Rep. 36880 del 31/01/1978, trascritto il 02/03/1978 al n. 2708 Reg. Gen. e n. 2482 Reg. Part. Nell'atto si riscontra appunto il diritto di passaggio -pedonale e carrabile - su detto terreno a favore della debitrice esecutata, per l'accesso dalla strada comunale (Via Maria).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Iscritto a FROSINONE il 17/11/2010
Reg. gen. 23112 - Reg. part. 4097
A favore di -----
Contro -----
Rogante: -----
Data: 16/10/2010
N° repertorio: 67249
N° raccolta: 17578

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a FROSINONE il 14/01/2022
Reg. gen. 489 - Reg. part. 432
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R2 "ambiti di riqualificazione urbanistica" e regolamentata all'art. 21.2 delle N.T.A. Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) si riscontra che il bene ricade in una zona interessata da vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli – Settore Edilizia privata, dietro regolare richiesta di visione atti, il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento risulta realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 822 del 11/01/1971 (cfr. all. n. 09). Le planimetrie catastali, conformi allo stato dei luoghi, rilevano tuttavia alcune difformità distributive interne rispetto a quanto assentito, nonché sensibili variazioni dei prospetti e dei terrazzi, il tutto senza aumenti di volumetria.

Pertanto le difformità riscontrate risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, mediante pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria ed al contributo di costruzione da stimarsi in fase di istruttoria della pratica ad opera del competente ufficio tecnico comunale.

La scrivente CTU ritiene di stimare i costi di ripristino dello stato di legittimità del bene pignorato presumibilmente in **€ 3.000,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 Comuni 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 agli immobili oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Ponte Vasagalli n. 114, piano 1**

Il bene pignorato costituisce unità abitativa indipendente, parte di un fabbricato residenziale su tre livelli, con accesso tramite area pertinenziale esclusiva adibita in parte a giardino ed in parte pavimentata, delimitata da un cancello. Dalla suddetta area pertinenziale si accede all'abitazione sita al piano primo tramite una scala interna. L'appartamento si compone di un ingresso, un ampio salone suddiviso in due ambienti separati, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un locale ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 620, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 171.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Ponte Vasagalli n. 114, piano 1	214,10 mq	800,00 €/mq	€ 171.280,00	100,00%	€ 171.280,00
				Valore di stima:	€ 171.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 168.280,00

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

Frosinone, li 11/12/2022



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 - Estratti di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto 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