
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, 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 Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1-2-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione disposta su su tre livelli, situata nel centro storico di Guarcino e raggiungibile attraverso strada pedonale.

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 Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1-2-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della mappa e delle visure storiche del bene.

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

Il bene confina:

- a nord con vicolo comunale
 - a sud con immobile identificato alla part. 144
 - a est con immobile identificato alla part. 145
 - a ovest con immobile identificato alla part. 146
- il tutto salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	30,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,80 m	Sottostrada
Abitazione	32,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,95 m	Primo
Terrazza	31,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				134,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1992 al 07/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 132, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano T-1-2-S1
Dal 07/09/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 132, Sub. 3 Categoria A4

		Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano T-1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 01/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 132, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale: 131 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 122 mq Rendita € 278,37 Piano T-1 - 2-S1

L'unità immobiliare censita al Foglio 40 particella 132 sub.3 è stata generata dalla soppressione dell'immobile censito al Foglio MU particella 132 sub.3, per variazione modifica identificativo del 07/09/2004.

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene. I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli 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	
	40	132	3		A4	6	5,5	Totale: 131 m ² Totale: escluse aree scoperte* *: 122 mq	278,37 €	T-1 - 2-S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- piccole variazioni nella sagoma interna delle murature.
- zona coperta a tettoia adiacente all'uscita della scala della terrazza al secondo piano

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

- a) Rilievo metrico accurato e restituzione planimetrica
costo prestazione € 400,00
- b) Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria e cambio di destinazione d'uso.
costo prestazione € 600,00

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in uso dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** che lo abitano insieme ai figli, come dichiarato dai debitori nel verbale di sopralluogo che si allega.

STATO CONSERVATIVO

I beni risultano in sufficienti condizioni di conservazione, in particolare il locale situato al piano sottostrada necessita di opere di manutenzione: sono presenti numerose macchie di umidità e/o a conseguente scrostamento dell'intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni di acqua dalla parete esterna.

Gli impianti esistenti necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Viene posto in vendita per la quota del 100%, essendo i debitori proprietari di 1/2 dei beni ciascuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: L' immobile, è situato in contesto di centro storico, con edifici adiacenti e affaccio su vicoli e corti interne.
- Altezza interna utile: Al piano Terra, primo e sottostrada l'altezza utile è 2,85 m.
- Str. verticali: La Struttura è realizzata muratura in pietra e blocchi tipica dei centri storici.

- Solai: I solai sono in travetti in acciaio e tavelloni.
- Copertura: La copertura è in legno.
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato e lastrico solare in marmette.
- Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono in pietra e intonaco all'esterno e blocchi di laterizio intonacati all'interno.
- Pavimentazione interna: La pavimentazione è in parte in cotto ed in parte in mattonelle di porcellana monocottura.
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in PVC con vetro doppio.
- Scale: La scala interna è in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è tradizionale con elementi in alluminio.
- Posto auto: L'abitazione non ha accesso carrabile.
- Soffitta, cantina o simili: Il piano 2 che accede alla terrazza scoperta ha una piccola porzione coperta con tegole che funge da ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dai sig.ri **** Omissis **** nata a GUARCINO (FR) il 06/11/1966 e **** Omissis **** nato a COLLEFERRO (RM) il 01/06/1964, il tutto come specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Per la determinazione del valore di locazione dei beni costituenti il Lotto 1, si ritiene opportuno ad come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune interessato evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- I dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia relativa a "abitazioni in stabili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 1,41 €/mq per mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 1,89 €/mq per mese per la fascia media, infine pari a 2,17 €/mq per mese per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio)
Tenuto conto dello stato sufficiente di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 200 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DONATO PASTORINO	24/10/1991	157415	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/11/1991	17582	14768
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASTORINO DONATO	15/05/2003	32952	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/05/2003	8370	5683
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 16/05/2003
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 1844
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 6,361 %
Rogante: PASTORINO DONATO
Data: 15/05/2003
N° repertorio: 32953

Note: L'IMPORTO DI EURO 90.000,00 VIENE EROGATO ALLA PARTE MUTUATARIA CON L'ISCRIVENDO ATTO PER CUI NE VIENE RILASCIATA AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA. LA DURATA DEL MUTUO E FISSATA IN ANNI 25, IL TASSO DI INTERESSE E STABILITO NELLA MISURA FISSA DEL 6,361% IN RAGIONE D'ANNO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. ELEZIONE DI DOMICILIO: LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO VIA BIANCA DI SAVOIA N. 20. LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE DATRICE D'IPOTECA PRESSO LA CASACOMUNALE DI GUARCINO.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Frosinone il 17/02/2023
Reg. gen. 3476 - Reg. part. 221
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: PASTORINO DONATO
Data: 15/05/2003
N° repertorio: 32953

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a Frosinone il 11/09/2023
Reg. gen. 17368 - Reg. part. 13175
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 70.112,23 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE.

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Guarcino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, l'immobile ricade in ZONA A -centro storico- Variante Generale al P.R.G. (adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 01/12/2003 ed approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 602 del 30/06/2005) e Piani Attuativi approvati in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13/12/2010, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Guarcino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, non risultano istanze depositate per l'immobile richiesto.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1-2-S1
Trattasi di una abitazione disposta su su tre livelli, situata nel centro storico di Guarcino e raggiungibile attraverso strada pedonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.000,00
Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto della procedura in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune interessato, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a

"abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 415 €/mq e un valore massimo di 610 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene; per la tipologia relativa a "box" in stato normale e ubicato nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 255 €/mq e un valore massimo pari a 355 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene.

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali:

per la tipologia di "abitazioni in stabili" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 446 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 568 €/mq per la fascia media, infine pari a 659 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio);

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento: i beni sono ubicati in zona centro storico del comune di Guarcino, raggiungibile solo a piedi attraverso stretti vicoli e scale ;

- stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort: il bene destinato a civile abitazione si presenta in sufficiente stato di conservazione, necessitando di opere di manutenzione e adeguamento degli impianti esistenti;

- attuale stato di occupazione dell'immobile: nella disponibilità del debitore esecutato per il 100% della proprietà, non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia: il bene è un appartamento realizzato antecedentemente al 1960 in pieno centro storico, non vi sono pratiche amministrative presentate presso il comune di Guarcino.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 550,00 €/mq per l'immobile residenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1- 2-S1	134,40 mq	550,00 €/mq	€ 73.920,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Aggiornamento catastale	1000,00	€
-------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 73.000,00

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 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1-2-S1
Trattasi di una abitazione disposta su tre livelli, situata nel centro storico di Guarcino e raggiungibile attraverso strada pedonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Guarcino, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, l'immobile ricade in ZONA A - centro storico- Variante Generale al P.R.G. (adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 01/12/2003 ed approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 602 del 30/06/2005) e Piani Attuativi approvati in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13/12/2010, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987.

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guarcino (FR) - Via Apollo 22, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	134,40 mq
Stato conservativo:	I beni risultano in sufficienti condizioni di conservazione, in particolare il locale situato al piano sottostrada necessita di opere di manutenzione: sono presenti numerose macchie di umidità e/o a conseguente scrostamento dell'intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni di acqua dalla parete esterna. Gli impianti esistenti necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione disposta su tre livelli, situata nel centro storico di Guarcino e raggiungibile attraverso strada pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dai sig.ri **** Omissis **** nata a GUARCINO (FR) il 06/11/1966 e **** Omissis **** nato a COLLEFERRO (RM) il 01/06/1964, il tutto come specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato. Non risultano, infine, contratti di locazione in essere. Per la determinazione del valore di locazione dei beni costituenti il Lotto 1, si ritiene opportuno ad come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune interessato evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con: - I dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia relativa a "abitazioni in stabili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione pari a 1,41 €/mq per mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), a 1,89 €/mq per mese per la fascia media, infine pari a 2,17 €/mq per mese per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio) Tenuto conto dello stato sufficiente di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 200 €/mese.		