
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosato Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 290.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 30/11/2022, il sottoscritto Arch. Rosato Michele, con studio in Via M. T. Cicerone, 171 - 03100 - Frosinone (FR), email michele.rosato@hotmail.it, PEC michele.rosato@archiworldpec.it, Tel. 338 7301521, 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 Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Alatri (Fr) via Frittola n. 6/a, in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al primo piano, facente parte di un fabbricato di quattro piani, composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo e due balconi con locale sgombero al piano sottostrada e zona scoperta a parcheggio al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo aver consultato l'ufficio anagrafe del comune di Alatri (Fr) ho preso visione del certificato di stato civile del sig. **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con particella sub 393, 645, 177

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,90 mq	251,00 mq	1,00	251,00 mq	3,20 m	primo
Balcone/terrazzo	31,05 mq	34,50 mq	0,25	8,63 mq	3,20 m	primo
Ripostiglio/locale sgombero	16,20 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	3,20 m	primo e sottostrada
Totale superficie convenzionale:				263,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				263,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1999 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 176, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 Rendita € 711,42 Piano primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	176	8		A2	7	9,5 vani	263 mq	711,42 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato e abitato dal sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha come parti comuni un piazzale con spazi di manovra, identificato al NCEU del comune di Alatri Fg. 81 part. 176.

Il tutto recintato con cancello.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile presenta servitù in quanto per l'ingresso all'abitazione si deve passare per il terreno del sig. **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni manutentive.

Gli impianti sono funzionanti.

Le principali caratteristiche del complesso sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: setti e pilastri in c.a;



- Strutture portanti orizzontali: in latero-cemento;
- Copertura: a falde inclinate con tegole;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;
- Finiture esterne: facciata in cortina di colore giallo ocra.

Stato di conservazione:

Infissi esterni in alluminio anodizzato: buone; infissi interni in legno: buone; pavimenti: buone; pavimenti bagno in ceramica: buone; corpi scaldanti in ghisa: discreti; intonaci e tinteggiature interne: discreti.

Il locale sgombero al piano sottostrada presenta trave con ferri arrugginiti con mufte sul muro per la presenza del terreno a contatto di quest'ultimo essendo il locale interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e abitato dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1999 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Donato Pastorino	20/07/1999	27478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/07/1999	12343	9639
		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 attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 12/03/2015
Reg. gen. 3753 - Reg. part. 443
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 26/03/2015
Reg. gen. 4500 - Reg. part. 556
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 31/07/2017
Reg. gen. 12243 - Reg. part. 1479
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Frosinone il 03/11/2014
Reg. gen. 16852 - Reg. part. 13761
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale Citazione - inefficacia parziale**
Trascritto a Frosinone il 10/03/2015
Reg. gen. 3615 - Reg. part. 2896
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 04/12/2019
Reg. gen. 19106 - Reg. part. 14726
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 24/06/2022
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 9293
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente piano regolatore generale del comune di Alatri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

La costruzione è provvista di Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Alatri n. 437/S.

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 Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1
Appartamento sito in Alatri (Fr) via Frittola n. 6/a, in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al primo piano, facente parte di un fabbricato di quattro piani, composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo e due balconi con locale sgombero al piano sottostante e zona scoperta a parcheggio al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 289.553,00

Il metodo di stima utilizzato per l'immobile in oggetto è quello comparativo-diretto di appartamenti con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e cioè di pari grandezza, anno di costruzione, tipologia, grado di rifinitura, localizzate in località via Frittola - Alatri. Dopo aver eseguito indagini di mercato da operatori di agenzie immobiliari della zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio risulta una quotazione media di euro 1.100,00 a metro quadro.

Si ottiene il corrispondente (Vmf): euro 289.553,00.

Valore lotto unico: euro 290.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1	263,23 mq	1.100,00 €/mq	€ 289.553,00	100,00%	€ 289.553,00
				Valore di stima:	€ 289.553,00

Valore di stima: € 289.553,00

Valore finale di stima: € 290.000,00

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 20/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosato Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G:U n. 47 del 25.02.2008) (Aggiornamento al 17/02/2023)



- ✓ Altri allegati - Copia del verbale di sopralluogo, della raccomandata con avviso di ricevimento di attestazione di invio alle parti. (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria del bene e estratto di mappa. (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e/o storiche (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ Concessione edilizia - Copia della concessione o della licenza edilizia. (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ Altri allegati - Copia del certificato di stato civile dell'esecutato (Aggiornamento al 17/02/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1
Appartamento sito in Alatri (Fr) via Frittola n. 6/a, in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al primo piano, facente parte di un fabbricato di quattro piani, composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo e due balconi con locale sgombero al piano sottostrada e zona scoperta a parcheggio al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "A0" Sottozona Agricola disciplinata dagli art. 11 e 12 del vigente piano regolatore generale del comune di Alatri.

Prezzo base d'asta: € 290.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Frittola n. 6/a, interno 6/a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 176, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	263,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento sito in Alatri (Fr) via Frittola n. 6/a, in zona periferica comunque raggiunto dalle principali utenze domestiche acqua, luce e gas, al primo piano, facente parte di un fabbricato di quattro piani, composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un terrazzo e due balconi con locale sgombero al piano sottostrada e zona scoperta a parcheggio al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e abitato dal sig. **** Omissis ****		

