
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Fiuggi (FR) - Via Villini, 103

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Villini n. 103, distinto in Catasto al foglio 27, particella 20 subalterno 11.

Trattasi di un'abitazione al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2 e 3), edificato in epoca ante '67 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Villini con la quale confina (vedi foto n. 4, 5 e 6). L'abitazione al piano primo seminterrato è composta da un salotto una scala d'accesso con balcone di 10,94 mq (vedi foto n.4, 5, 7 e 8), un locale deposito di 7,90 mq (vedi foto n. 6 e 9), un locale deposito di 6,11 mq (vedi foto n. 10), un salone di 33,41 mq (vedi foto n. 11 e 12), un corridoio di 9,67 mq (vedi foto n. 13 e 14), un bagno di 3,70 mq (vedi foto n. 15 e 16), una cucina di 7,53 mq (vedi foto n. 17), una camera di 11,07 mq (vedi foto n. 18), un bagno di 7,52 mq (vedi foto n. 19 e 20), una camera di 5,11 mq (vedi foto n. 21) ed una camera di 14,95 mq (vedi foto n. 22). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.

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 Fiuggi (FR) - Via Villini, 103

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:

- **** 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.

CONFINI

Il fabbricato Particella 20 confina a sud con la particella 387, e sui restanti lati con la strada pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,96 mq	114,32 mq	1	114,32 mq	2364,00 m	S1
Locali Deposito	14,01 mq	17,95 mq	0,20	3,59 mq	2,36 m	S1
Scala d'accesso e balcone	10,94 mq	10,94 mq	0,25	2,73 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	27	20	11		A2	2	6	146 mq	666,23 €	S1	
--	----	----	----	--	----	---	---	--------	----------	----	--

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 risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	09/10/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	09/10/1980	79	339
Dal 16/12/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE CAMILLO	16/12/2009	27679	9397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	14/01/2010	591	397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE CAMILLO	16/12/2009	27679	9397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE CAMILLO	03/11/2011	28908	10003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/11/2011
Reg. gen. 21089 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio De Camillo
Data: 03/11/2011
N° repertorio: 28909
N° raccolta: 10004

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 20/07/2023
Reg. gen. 14564 - Reg. part. 10834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dallo studio degli atti ed in particolare degli atti di provenienza nonché dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, per immobile sito in Fiuggi e distinto in catasto al foglio 27, p.lla 20 sub. 11 è stata Presentata una C.I.A. in variante al Permesso a Costruire n. 396 del 14/12/2009 a nome della Soc. DI PAOLA IMMOBILIARE SRL, relativa alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso da pensione a civile abitazione.

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.

Dal confronto tra i grafici di progetto relativi alla detta C.I.A. del 2009 e lo stato dei luoghi accertato in fase di accesso sopraluogo non si sono riscontrate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.021,31

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 Fiuggi (FR) - Via Villini, 103
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Villini n. 103, distinto in Catasto al foglio 27, particella 20 subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2 e 3), edificato in epoca ante '67 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Villini con la quale confina (vedi foto n. 4, 5 e 6). L'abitazione al piano primo seminterrato è composta da un salotto una scala d'accesso con balcone di 10,94 mq (vedi foto n.4, 5, 7 e 8), un locale deposito di 7,90 mq (vedi foto n. 6 e 9), un locale deposito di 6,11 mq (vedi foto n. 10), un salone di 33,41 mq (vedi foto n. 11 e 12), un corridoio di 9,67 mq (vedi foto n. 13 e 14), un bagno di 3,70 mq (vedi foto n. 15 e 16), una cucina di 7,53 mq (vedi foto n. 17), una camera di 11,07 mq (vedi foto n. 18), un bagno di 7,52 mq (vedi foto n. 19 e 20), una camera di 5,11 mq (vedi foto n. 21) ed una camera di 14,95 mq (vedi foto n. 22). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 20, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. comm. abitazione al P.S1 = 120,64 mq

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 120,64 a € 1.200,00/mq = € 144.768,00 che si arrotonda a € 145.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Villini, 103	120,64 mq	1.200,00 €/mq	€ 144.768,00	100,00%	€ 145.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

Valore finale di stima: € 145.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

- sup. comm. abitazione al P.S1 = 120,64 mq

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 120,64 a € 1.200,00/mq = € 144.768,00 che si arrotonda a € 145.000,00

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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco immobili
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici con elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Nota di Trascrizione Successione n. 79 Vol. 339 R.G. 13839 R.P. 12296
- ✓ Atto di provenienza - Nota di Trascrizione Accettazione tacita di eredità R.G. 591 R.P. 397
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio De Camillo del 16-12-2009 rep 27679
- ✓ Concessione edilizia - C.I.A. in variante al Permesso a Costruire n. 396 del 14/12/2009
- ✓ Visure e schede catastali - Viaure Ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Villini, 103
- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Villini n. 103, distinto in Catasto al foglio 27, particella 20 subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2 e 3), edificato in epoca ante '67 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Villini con la quale confina (vedi foto n. 4, 5 e 6). L'abitazione al piano primo seminterrato è composta da un salotto una scala d'accesso con balcone di 10,94 mq (vedi foto n.4, 5, 7 e 8), un locale deposito di 7,90 mq (vedi foto n. 6 e 9), un locale deposito di 6,11 mq (vedi foto n. 10), un salone di 33,41 mq (vedi foto n. 11 e 12), un corridoio di 9,67 mq (vedi foto n. 13 e 14), un bagno di 3,70 mq (vedi foto n. 15 e 16), una cucina di 7,53 mq (vedi foto n. 17), una camera di 11,07 mq (vedi foto n. 18), un bagno di 7,52 mq (vedi foto n. 19 e 20), una camera di 5,11 mq (vedi foto n. 21) ed una camera di 14,95 mq (vedi foto n. 22). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 20, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Villini, 103		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 20, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	120,64 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Fiuggi, in via Villini n. 103, distinto in Catasto al foglio 27, particella 20 subalterno 11. Trattasi di un'abitazione al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (vedi foto n. 1, 2 e 3), edificato in epoca ante '67 con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale via Villini con la quale confina (vedi foto n. 4, 5 e 6). L'abitazione al piano primo seminterrato è composta da un salotto una scala d'accesso con balcone di 10,94 mq (vedi foto n.4, 5, 7 e 8), un locale deposito di 7,90 mq (vedi foto n. 6 e 9), un locale deposito di 6,11 mq (vedi foto n. 10), un salone di 33,41 mq (vedi foto n. 11 e 12), un sorrisoio si 9,67 mq (vedi foto n. 13 e 14), un bagno di 3,70 mq (vedi foto n. 15 e 16), una cucina di 7,53 mq (vedi foto n. 17), una camera di 11,07 mq (vedi foto n. 18), un bagno di 7,52 mq (vedi foto n. 19 e 20), una camera di 5,11 mq (vedi foto n. 21) ed una camera di 14,95 mq (vedi foto n. 22). L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane ad anta, impianto elettrico idrico termico e fognario sottotraccia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/11/2011
Reg. gen. 21089 - Reg. part. 2848
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Notaio De Camillo
Data: 03/11/2011
N° repertorio: 28909
N° raccolta: 10004

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 20/07/2023
Reg. gen. 14564 - Reg. part. 10834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura