

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 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	5
Patti.....	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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.336,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnetidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1 (Coord. Geografiche: 41.7216532; 13.3747326)

DESCRIZIONE

Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: avv Del Giudice Arturo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1

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:

- **** 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

da nord in senso orario: p.lla 946, via Salerno, p.lla 409, p.lla 1004.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	112,70 mq	1	112,70 mq	2,65 m	0
Abitazione	65,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	1
Soffitta	17,60 mq	20,70 mq	0,33	6,83 mq	1,55 m	1
Terrazzo scoperto	34,50 mq	34,50 mq	0,25	8,63 mq	0,00 m	1
Portico	42,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	2,90 m	1
corte	223,00 mq	223,00 mq	0,10	22,30 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				248,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,06 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile ubicato in zona extraurbana rispetto il centro di Alatri

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2 Categoria A2



		Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 526,79 Piano 0-1
--	--	---

L'immobile risulta costituito al N.C.E.U. in data 20/01/2011, precedentemente a ciò, l'area di sedime del fabbricato era registrata al N.C.T. al foglio 41 p.lle 115-116-516-517-947, dall'impianto meccanografico del 15/07/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1002		2	A2	6	8,5	247 mq	526,79 €	0-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta avere un diversa distribuzione interna al piano terra con la realizzazione anche di una seconda cucina e un bagno nel sottoscala.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono privo di utenze attive.



PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in appena sufficiente stato manutentivo generale comunque agibile, con fiiture esterne economiche e da mantenere, sono presenti segni di infiltrazione di acqua piovana al suo interno. La struttura portante è mista (muratura portante e c.a.) pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Gli impianti tecnici sono presenti e sottotraccia ma non attivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1999 al 05/12/2011	**** Omissis ****	DICH SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AdE FROSINONE	24/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		ROSSI FRANCO	03/02/2004	40747	13523
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	17/02/2004	4436	3248
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI FRANCO	08/03/2001	28479	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	14/03/2001	3657	2987
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE	05/12/2011	34690	13692
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/12/2011	23880	17588
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	13/12/2011	8201	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione del 1999 non risulta trascritta, ma vi è: TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2017 - Registro Particolare 664 Registro Generale 748 Pubblico ufficiale ROSSI Repertorio 28479/10407 del 08/03/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'immobili siti in Alatri (FR).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 16/12/2011
Reg. gen. 23881 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
Importo: € 145.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.300,00
Rogante: SANTACROCE
Data: 16/12/2011
N° repertorio: 349691
N° raccolta: 13693

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 29/04/2016
Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5061
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Non vi sono terreni agricoli nel perimetro di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.



L'immobile oggetto della presente è dichiarato nell'atto di compravendita Notaio Santacroce del 16/12/2011 come costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Alatri, l'Ufficio Tecnico Comunale nelle competenze del Responsabile del Procedimento e del Responsabile del Settore, con nota del 23/07/2024 reg. prot. 0028014, comunicano che non sono state trovate pratiche edilizie a nome degli esecutati ed a nome del precedente proprietario; pertanto non è possibile esprimersi nel merito della regolarità urbanistica del cespite offerto in garanzia, fermo restando le lievi difformità interne rilevate tra stato dei luoghi e planimetria catastale ultima in atti.

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.

Sono state riscontrate difformità interne tra stato dei luoghi e planimetria catastale ultima in atti, in via cautelativa si considerano forfetariamente € 2000,00 di costi di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria) ed € 500,00 di costi di aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1
Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.836,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1	248,06 mq	600,00 €/mq	€ 148.836,00	100,00%	€ 148.836,00
				Valore di stima:	€ 148.836,00

Valore di stima: € 148.836,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 146.336,00

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnati Diego



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1
Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non vi sono terreni agricoli nel perimetro di stima.

Prezzo base d'asta: € 146.336,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.336,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	248,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono privo di utenze attive.		
Descrizione:	Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 16/12/2011
Reg. gen. 23881 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
Importo: € 145.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.300,00
Rogante: SANTACROCE
Data: 16/12/2011
N° repertorio: 349691
N° raccolta: 13693

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 29/04/2016
Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5061
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1964
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

