
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Sante, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo	6
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
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Geom. Berardi Sante, con studio in Via Fontana Colomba, 6 - 03027 - Ripi (FR), email santegeomberardi@libero.it, PEC sante.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271 150, Fax 0775 271 150, 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 Ferentino (FR) - Via Consolare n. 85

DESCRIZIONE

Il lotto unico è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, destinata al suo interno a civile abitazione, situata nel centro storico del Comune di Ferentino a ridosso della piazza principale in Via G. Dionigi con accesso posto condominiale da Via Consolare.

L'immobile è inserito in complesso a maggior consistenza a struttura portante in parte in muratura e in parte in cemento armato, costruito originariamente all'incirca a metà del secolo scorso con manutenzioni di recente esecuzione che denotano finiture pregevoli ed un buono stato di manutenzione sia esterno che interno delle parti comuni.

L'un appartamento al 3° piano composto da ingresso, cucina, pranzo, salone, studio, tre camere da letto, corridoio e tre bagni, per una superficie utile di circa mq 184,00 e commerciale di circa mq 214,00. Gli infissi esterni presentano finestre sono in legno complete di persiane od avvolgibili in PVC..

La pavimentazione interna si distingue in base alle zone, quali cucina, pranzo, bagni, ripostigli e disimpegno in piastrelle di ceramica, mentre per il salone e la camera ospiti è realizzata in parquet iroko chiaro montato a spina di pesce. Le porte interne sono il legno tamburato. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con ricorsi di cornici in gesso per i perimetri dei soffitti. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sottoscritto esperto estimatore, di concerto con il custode giudiziario Avv. Fabrizio Faustini, inviava a mezzo racc. A/R del 15.12.2022, comunicazione al debitore esecutato per eseguire l'accesso al bene staggito. La convocazione del sopralluogo veniva regolarmente ricevuta dalla parte e nella data fissata del 28.12.2022, alle ore 10.00, congiuntamente con il custode ed alla presenza del debitore esecutato si procedeva all'immissione in possesso del bene, da parte del custode, e si eseguivano le operazioni peritali di rilievo planimetrico e fotografico e tutto quanto ritenuto necessario all'assolvimento dell'incarico della presente relazione peritale. Il tutto compiutamente verbalizzato dal custode e sottoscritto dai presenti come depositato in atti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Consolare n. 85



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'esperto stimatore fa notare l'assenza della copia dell'atto di provenienza, il quale viene allegato dal sottoscritto:

atto Giuliano Floridi del 16.01.1988 Repertorio n. 6808 Raccolta n. 4110 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone il 04.02.1988 al R.P. 1382.

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)

L'esperto estimatore precisa che l'acquisto fu eseguito dall'esecutata che al momento era allo stato civile celibe.

CONFINI

Confini: via Marianna Dionigi, Via Consolare, Scala, [REDACTED] distacco altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	184,35 mq	214,00 mq	1,00	214,00 mq	3,15 m	3
Totale superficie convenzionale:				214,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1998 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 528, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 219 mq Rendita € 681,72 Piano 3
Dal 22/10/2009 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 528, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 219 mq Rendita € 681,72 Piano 3

I titolari catastali corrispondono alla titolare del diritto di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	528	10	1	A2	4	8	219 mq	681,72 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'appartamento distinto attualmente al catasto fabbricati al foglio 89 particella 528 sub 10 precedentemente era riportato alla M.U. particella 528 sub 10.

Non sussiste la corrispondenza catastale tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate e l'attuale stato al momento del sopralluogo consistenti nella mancanza di tramezzo, spostamento della porta del bagno, spostamento porta camera, e rettifica del posizionamento delle finestre lungo Via Marianna Dionigi e Via Consolare il tutto come riportato nella planimetria del rilievo dello scrivente "allegato 7".

L'unità immobiliare oggetto della presente, ha accesso da Via Consolare civ. 85, tramite un androne comune che immette su una scala comune. Tale precisazione occorre, in quanto catastalmente non risultano riportate le parti comuni alle varie unità immobiliari del palazzo.

PATTI

Non risultano patti regolarmente trascritti



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

L'appartamento ha accesso da una scala comune con altre unità immobiliari. La parte esecutata comunque ha dichiarato che non è presente un regolare condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli e usi civici regolarmente trascritti in atti pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un appartamento al 3° piano composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, studio, tre camere da letto, corridoio e tre bagni, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza a struttura portante in parte in muratura e in parte in cemento armato. Gli infissi esterni sono in legno (le finestre) e in PVC (le persiane) oltre la presenza anche di avvolgibili in plastica. La pavimentazione in parte in ceramica e in parte in parquet. Le porte interne sono il legno tamburato. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata come residenza principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1988 al 04/04/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Floridi	16/01/1988	6808	4110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	04/02/1988	1738	1382



		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esperto stimatore allega a completamento della relazione notarile ventennale, l'atto di provenienza ante-ventennio:

atto di compravendita Giuliano Floridi del 16.01.1988 Repertorio n. 6808 Raccolta n. 4110 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone il 04.02.1988 al R.P. 1382

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/10/2013
Reg. gen. 19606 - Reg. part. 1434
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Antonio Santacroce
Data: 08/10/2013
N° repertorio: 35956
N° raccolta: 14753



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/09/2022
Reg. gen. 16493 - Reg. part. 13245
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene proposto in vendita ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Ferentino in zona A (centro storico) risulta pertanto sottoposto ai vincoli di tutela paesaggistica dei centri storici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento in parte è stato costruito precedentemente al 1942, in parte con licenza n. 7/1956 del 26.09.1956 (ampliamento fabbricato posto in Via Consolare) rilasciata dal Comune di Ferentino ed infine licenza edilizia n. 6 del 28.02.1967 (sopraelevazione del fabbricato in Via Consolare) rilasciata dal Comune di Ferentino.

L'esperto stimatore precisa che gli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino non permettono una precisa ed esauriente ricostruzione storica urbanistica, in quanto non presenti tutti gli elaborati grafici ma bensì soltanto alcuni elementi, chiamati prospetti e piani tipo, come spesso accadeva all'epoca.

Essendo l'intero palazzo edificato precedentemente al 01.09.1967 si riscontra comunque che le sagome del fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare trattata, corrispondono alle piante e prospetti tipo rintracciati ed allegati alla presente relazione, mentre le diversità appartengono principalmente alla distribuzione degli spazi interni. A parere dello scrivente risulta necessaria, come in casi analoghi, la presentazione di una CILA in sanatoria, per la corretta rappresentazione della disposizione degli spazi interni, anche in conseguenza ai primi accatastamenti rintracciati che risultano approssimativi rispetto ad una corretta esposizione grafica (vedasi allegati 5 e 6).

Di fatto l'esperto stimatore fa presente che la planimetria catastale datata 21.03.1975 non corrisponde allo stato attuale per la costruzione di un tramezzo, lo spostamento del tramezzo del bagno e l'apertura di una porta oltre a non rappresentare le geometrie angolari dei muri che nei progetti vengono rappresentate in maniera più corretta. Inoltre si precisa che nell'accatastamento non sono riportate finestre che sui prospetti trovano corrispondenza nei vari piani, oltre ad essere presente nell'accertamento effettuato dall'UTE di Frosinone (allegato 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla dichiarazione dell'esecutata non è presente condominio ed oneri condominiali fatta salva la partecipazione alle spese necessarie alla pulizia ed alla fornitura elettrica dell'androne e vano scala comune.

Non sono stati quantificati gli oneri da parte dell'esecutata.

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 Ferentino (FR) - Via Consolare n. 85

Il lotto unico è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, destinata al suo interno a civile abitazione, situata nel centro storico del Comune di Ferentino a ridosso della piazza principale in Via G. Dionigi con accesso posto condominiale da Via Consolare. L'immobile è inserito in complesso a maggior consistenza a struttura portante in parte in muratura e in parte in cemento armato, costruito originariamente all'incirca a metà del secolo scorso con manutenzioni di recente esecuzione che denotano finiture pregevoli ed un buono stato di manutenzione sia esterno che interno delle parti comuni. L'un appartamento al 3° piano composto da ingresso, cucina, pranzo, salone, studio, tre camere da letto, corridoio e tre bagni, per una superficie utile di circa mq 184,00 e commerciale di circa mq 214,00. Gli infissi esterni presentano finestre sono in legno complete di persiane od avvolgibili in PVC.. La pavimentazione interna si distingue in base alle zone, quali cucina, pranzo, bagni, ripostigli e disimpegno in piastrelle di ceramica, mentre per il salone e la camera ospiti è realizzata in parquet iroko chiaro montato a spina di pesce. Le porte interne sono il legno tamburato. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con ricorsi di cornici in gesso per i perimetri dei soffitti. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 528, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 267.500,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori, per locali deposito a scopo commerciale e locali commerciali compresa tra: val. min. € 850,00 - val. max. € 1.550,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle

sue parti edificato in epoca remota ante '42 e in parte ante '67, oltre ad aspetti quali localizzazione (a ridosso della Piazza principale), esposizione, servizi pertinenziali, finiture (fabbricato ristrutturato con finiture pregevoli) e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato altalenante, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 1.250,00/mq valore medio adottato in considerazione dell'ampia superficie proposta in vendita e della necessità di interventi manutentori e di ammodernamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Consolare n. 85	214,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 267.500,00	100,00%	€ 267.500,00
				Valore di stima:	€ 267.500,00

Valore di stima: € 267.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri presentazione CILA in sanatoria + oneri presentazione variazione catastale	5500,00	€

Valore finale di stima: € 262.000,00

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.

Ripi, li 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Sante

Firmato digitalmente
da

SANTE BERARDI

O = Collegio dei Geometri
di Frosinone
C = IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vis. Ipotecaria + atto form. 1382-88
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Titoli urbanistici
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - scheda di accertamento UTE di Frosinone
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - rilievo del C.T.U.
- ✓ N° 8 Foto - Lotto Unico



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 08/10/2013
Reg. gen. 19606 - Reg. part. 1434
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Antonio Santacroce
Data: 08/10/2013
N° repertorio: 35956
N° raccolta: 14753



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/09/2022
Reg. gen. 16493 - Reg. part. 13245
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

