
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colafranceschi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



INCARICO

Con udienza del 04/02/2016, il sottoscritto Geom. Colafranceschi Marcello, con studio in Corso della Repubblica, 113 - 03100 - Frosinone (FR), email studiocolafranceschi@alice.it, PEC marcello.colafranceschi@geopec.it, Tel. 0775 856 238, Fax 0775 856 238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Colle Beraradi n° 112

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato destinato ad abitazione di tipo popolare, in Veroli, alla località "Colle Beraradi", censita al N.C.E.U. al fg. 83 particella 18 sub 3.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/04/2016.

Custode delle chiavi: Custode Delegato - Dr Stefano Scerrato

A seguito dell'istanza del Custode ed a seguito dell'Autorizzazione del G.E. datata 05/04/2016 con la quale si autorizzava l'accesso forzoso, in data 11 aprile 2016, si procedeva a tale accesso unitamente all'artigiano incaricato dell'apertura delle porte d'ingresso (con ripristino delle serrature), nonché della forza pubblica "Carabinieri della Stazione di Veroli".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Colle Beraradi n° 112

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica della documentazione in atti, si è potuto riscontrare la presenza del "Certificato notarile", nonché della "Nota di trascrizione" del verbale di pignoramento immobili.

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 comunione legale dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta di proprietà del debitore esecutato, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Borrelli Stefano di Roccasecca (Fr) rep. n° 1483 del 31/07/2008 (allegato in copia).

N.B. (PRECISAZIONI IN MERITO ALLA TITOLARITA')

Circa la titolarità, a seguito della richiesta dell'estratto per riassunto di atto di matrimonio, all'Ufficio dello Stato Civile di Frosinone (città di residenza del debitore esecutato), si precisa :

- la parte esecutata ha contratto matrimonio, secondo il rito civile, in data 24 settembre 1989;
- a margine della stessa certificazione è riportata la seguente annotazione "con sentenza del Tribunale di Frosinone n.ro 9103/09 del 26 ottobre 2009 e passata in giudicato il 04/02/2010, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio contratto da **** Omissis ****".

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria R.R.I.I. di Frosinone è emerso quanto segue:

- con nota di trascrizione del 13/08/2008 veniva trascritto l'atto di compravendita a rogito del notaio Stefano Borrelli di Rocasecca del 31/07/2008 rep. 1483/837, con il quale la parte esecutata acquistava il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'attuale immobile oggetto di pignoramento;
- in pari data veniva trascritto, altresì, l'atto notarile pubblico, sempre a rogito del notaio Stefano Berrelli di Roccasecca del 31/07/2008 rep. 1484/838 con il quale veniva concesso mutuo e iscritta ipoteca sull'immobile oggetto di pignoramento.

Si è richiesta, alla Conservatoria R.R.I.I. di Frosinone, copia del titolo di proprietà.

Dalla verifica dell'atto, la parte esecutata dichiarava erroneamente di essere di stato civile CELIBE (in realtà lo scioglimento del matrimonio avveniva in data 26/10/2009, successivamente all'atto di acquisto).

Per quanto sopra relazionato risulta, pertanto, che l'immobile pignorato acquistato con atto del 2008 è da ritenersi IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI con l'ex coniuge (scioglimento del matrimonio in data 24/10/2009).

Risulta errata la trascrizione dell'atto di acquisto, nonché dell'atto di mutuo, per l'errata precisazione circa lo stato civile fatta dal debitore esecutato all'epoca della stipula dei richiamati atti pubblici.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento, confina ad ovest con la particella 17 sub 1 e 2 di proprietà **** Omissis ****, a nord con la particella 14 sub 3 di proprietà **** Omissis ****, a est con la particella 18 sub 7 (al piano terra) di proprietà **** Omissis ****, mentre la porzione al piano primo confina con la particella 18 sub 2 di proprietà di **** Omissis ****, infine il lato sud, confina con la particella 18 sub 5 e 6, adibite a scala di accesso e corte comune, nonché con la strada pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,55 m	1°



Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	1°
Cantina	36,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le altezze indicate nel precedente prospetto, sono da intendersi medie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2004 al 01/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 18, Sub. 3, Zc. 2° Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,00 Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 01/02/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 18, Sub. 3, Zc. 2° Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,00 Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 31/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 18, Sub. 3, Zc. 2° Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,00 Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 18, Sub. 3, Zc. 2° Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,00 Superficie catastale 103,00 Rendita € 198,84 Piano T-1

La storia catastale del bene oggetto di pignoramento decorre dal 14/09/2004, data della costituzione al NCEU.

Precedentemente lo stesso immobile era censito al NCT con stesso foglio, mappale e subalterno, come porzione di fabbricato rurale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	18	3	2	A4	8	5	103	198,84	T-1	

Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche catastali svolte e dopo un accesso presso l'immobile, si è potuto accertare che lo stesso risulta conforme alle planimetrie catastali esistenti.

PRECISAZIONI

A seguito degli accertamenti svolti, è risultato che il debitore esecutato è residente, sin dalla nascita, in **** Omissis ****, come da certificazione allegata.

PATTI

A seguito dei vari sopralluoghi in sito, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, risulta disabitato e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

CONDIZIONI

A seguito dei vari sopralluoghi in sito, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, risulta disabitato e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

PARTI COMUNI

Dalla verifica catastale svolta ed a seguito dei sopralluoghi in sito, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, ha diritto alle parti comuni (BCNC) distinte catastalmente al N.C.E.U. al fg. 83 particella 18 sub 5 e particella 18 sub 6, rispettivamente destinate a scala di accesso dalla strada pubblica e corte comune al piano terra (comune alle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato e poste lateralmente e sovrastante l'immobile pignorato), il tutto come riscontrabile dalla documentazione catastale allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche catastali svolte, non si è riscontrato alcuna servitù, censo, livello o uso civico sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, a triplice elevazione fuori terra, avente struttura portante in muratura e copertura a tetto del tipo a doppia falda.



A piano terra sono ubicati i locali accessori sia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al 1° piano, sia dell'unità immobiliare (di altra proprietà) posta al piano 2°.

All'appartamento pignorato si accede direttamente dall'antistante strada pubblica, per mezzo di una scala esterna comune (sub 5).

Lo stesso si compone di un ingresso - disimpegno, un vano cucina, due stanze, un WC ed un piccolo ripostiglio - sottoscala.

A pertinenza dell'appartamento vi è un piccolo balcone-ballatoio, di accesso, nonché tre vani cantina posti al piano terra con accesso diretto dalla strada, per mezzo della corte comune sub 6.

Circa le caratteristiche di finitura si precisa che l'appartamento ha finiture di modesta fattura e qualità, per lo più tutte risalenti all'epoca dell'originaria costruzione.

In particolare la porzione destinata ad abitazione ha pavimenti in parte in ceramica ed in parte in marmette; impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia (non conformi alle attuali normative); intonaci alle pareti con sovrastanti tinteggiature; porte interne in legno del tipo tamburato, mentre il portone di accesso è in ferro e vetro. Le finestre sono in parte in alluminio, ad eccezione di una stanza dove è presente una vecchia finestra in legno con avvolgibile in plastica; mentre solo alcune delle finestre in alluminio sono dotate di persiane.

I locali pertinenziali, posti al piano terra, hanno intonaci alle pareti, con impianti a vista, porte e finestre in legno e privi qualsiasi pavimentazione.

L'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura, alla linea elettrica ed è presente il contatore dell'acqua potabile.

L'unità immobiliare è sprovvista di qualsiasi impianto di riscaldamento.

Sin quanto innanzi relazionato, può essere desunto dalla documentazione fotografica e catastale allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito dei vari sopralluoghi, si è potuto accertare che l'immobile risulta libero e nella piena disponibilità della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1996 al 22/07/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carlo Fragomeni di Frolsinone	09/08/1996	22214	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR II di Frosinone	09/09/1996	12181	9565
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2004 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Labate Roberto di Sora	22/07/2004	273128	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Frosinone	30/07/2004	19871	11816
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Borrelli Stefano di Roccasecca (Fr)	31/07/2008	14083	837
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Frosinone	13/08/2008	18236	12267
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.

Antecedente il ventennio, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento era di **** Omissis **** in virtù dell'atto di acquisto da **** Omissis ****, a rogito del notaio Arnaldo Grossi di Veroli del 08/02/1961, rep 34076.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 25/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 13/08/2008
Reg. gen. 18237 - Reg. part. 3360
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Interessi: € 55.000,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Notaio Stefano Borrelli di Roccasecca (Fr)
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 1484
N° raccolta: 838
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ex art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 27/02/2009
Reg. gen. 4887 - Reg. part. 621
Quota: 1/1
Importo: € 54.441,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.220,65
Spese: € 464,82
Rogante: Equitalia Sestri SpA
Data: 20/02/2009
N° repertorio: 51/2009
- **ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 17/06/2010
Reg. gen. 12800 - Reg. part. 2437
Quota: 1/1
Importo: € 59.931,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.965,71
Rogante: Equitalia Gerit SpA con sede in Roma
Data: 14/06/2010
N° repertorio: 116634
N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 23/06/2015



Reg. gen. 10072 - Reg. part. 7963
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della verifica urbanistica svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, si è potuto accertare che l'immobile pignorato è ricadente in Zona "R1" - Riqualificazione Edilizia; pertanto trattandosi d'immobile di vecchia costruzione, è per tipologia conforme alle prescrizioni del vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, realizzato antecedentemente gli anni 50.

Dalle verifiche urbanistiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, si è potuto accertare che per detto immobile "NON RISULTANO AGLI ATTI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI" (Cfr attestazione Ufficio Tecnico allegata).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Eventuali spese relative alla manutenzione delle parti comuni, andranno ripartite conformemente a quanto previsto dalle norme del codice civile in materia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Colle Beraradi n° 112
Porzione di fabbricato destinato ad abitazione di tipo popolare, in Veroli, alla località "Colle Beraradi", censita al N.C.E.U. al fg. 83 particella 18 sub 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 18, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.482,00
Il valore unitario sopra riportato, è scaturito a seguito della verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché a seguito di una ricerca di mercato effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso agenzie immobiliari operanti in zona. Circa il valore locativo dell'immobile, in considerazione delle caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione,



a seguito di una ricerca di mercato, è scaturito che per immobili aventi caratteristiche simile, è mediamente richiesto un canone mensile di locazione, pari ad € 180,00 (centottanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Colle Beraradi n° 112	102,28 mq	650,00 €/mq	€ 66.482,00	100,00	€ 66.482,00
Totale lotto:					€ 66.482,00

Valore finale di stima: € 66.482,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 18/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colafranceschi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 07/04/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 11/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione stato civile - residenza (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione stato civile - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copi atto di acquisto della proprietà (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ Altri allegati - Prova avvenuta trasmissione elaborati peritali alle parti (Aggiornamento al 18/04/2016)

