

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 04/06/2025, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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** - Porzione d'immobile ubicato a Ripi (FR) - Via Girate n. 31, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.60074475655075, 13.437275270041342)

DESCRIZIONE

Il lotto unico è composto da una porzione di fabbricato destinata a civile abitazione, situata nel Comune di Ripi, in Via Girate n. 31, posta nella Frazione San Giovanni, con ingresso dalla provinciale Ripi - Strangolagalli, a circa 4 km dal centro storico del paese. La zona risulta ampiamente urbanizzata e presenta tutti i servizi oltre che i collegamenti con mezzi pubblici.

Il fabbricato è posto sulla parte più alta di un poggio e gode di una vista a 360° sia verso il paese che verso le valli destinate alle coltivazioni agricole.

Il fabbricato in questione, risulta di vecchia costruzione, realizzata antecedentemente al 01.09.1967, il quale ha comunque avuto delle manutenzioni ordinarie in epoche successive che hanno comportato un ammodernamento delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici ivi presenti e funzionanti al momento del sopralluogo, constatato che il bene risulta occupato a titolo continuativo per una locazione in essere con scadenza il 30.06.2029.

L'unità immobiliare si costituisce di un appartamento a destinazione civile abitazione composto da un vano camera da letto con bagno interno al piano terra e di un appartamento al piano 1° raggiungibile da scala coperta esclusiva che si compone di ingresso disimpegno, cucina - soggiorno, 3 camere da letto ed un bagno per una superficie commerciale di mq 147 ed una superficie netta di mq 107,60. Inoltre al piano terra sono allocati i locali accessori, tra i quali un vano deposito rifinito, e tre vani cantina allo stato rustico per una superficie commerciale di mq 128 e netta di mq 90. L'immobile è composto anche di un piccolo fabbricato destinato a legnaia di mq 23 lordi e mq 17 netti in stato di semiabbandono con attinente area di risulta di un vano demolito e da un altro fabbricato composto da fienile e vano stalla di mq 45 lordi e 41 netti.

La struttura portante risulta realizzata in muratura ordinaria in blocchi di tufo e pietre irregolari legati con malta cementizia, mentre i solai orizzontali sono composti da travi e travetti in legno con sovrastante tavolato e massetto. I vani accessori si trovano all'interno allo stato grezzo, mentre gli esterni del fabbricato principale e gli interni dell'abitazione presentano finiture civili.

I vani ad uso abitativo risultano provvisti degli impianti primari, idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento alimentato a gas, mentre gli infissi sono in alluminio con persiane esterne.

Tutte le porzioni appartenenti all'unità immobiliare proposta in vendita, sono raggiungibili dalla corte comune BCNC sub 1 che risulta in parte pavimentata e permette il collegamento carrabile con la provinciale nel tratto di Via Girate.

Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e diritto in cui verte.

Ai fini urbanistici, si precisa che l'immobile risulta edificato con inizio lavori antecedentemente al 01.09.1967 e che risulta realizzato un bagno al piano terra nel vano residenziale per il quale dovrà essere presentata una sanatoria edilizia e successivo aggiornamento catastale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'esperto stimatore si recava congiuntamente con il custode Dott.ssa Simonetta Chiappini, dopo aver regolarmente avvisato le parti debentrici esegutate, il giorno 08.07.2025, si teneva l'accesso presso l'immobile staggito, eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico dello stato di fatto dell'immobile, giusto verbale redatto dal custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ripi (FR) - Via Girate n. 31, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla documentazione depositata nel fascicolo dal creditore procedente, nonché, dalle verifiche eseguite dallo scrivente stimatore, la documentazione risulta completa. Si allega la trascrizione dell'atto di provenienze anteventennio.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** 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)



CONFINI

L'unità immobiliare in Ripi f. 11 n. 263 sub 6 confina:

- a più lati con BCNC SUB 1 "corte comune e portico" ed abitazione sub 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,60 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,80 m	P. T
Abitazione	93,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	P. 1°
Cantina	90,00 mq	128,00 mq	0,50	64,00 mq	2,80 m	P.T.
Legnaia	17,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	0,00 m	P. T
Fienile - Stalla	41,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	3,40 m	P. T
Tettoia	26,00 mq	27,00 mq	0,15	4,05 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				227,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2002 al 24/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 7,5 Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 24/02/2004 al 19/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 5 Categoria A10, Cons. 1,5 Rendita € 286,63 Piano T
Dal 24/02/2004 al 19/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 7,5 Rendita € 255,65 Piano T-1
Dal 19/02/2008 al 01/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 223 mq Rendita € 255,65 Piano T-1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	263	6		A4	3	7,5	223 mq	255,65 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo al momento del sopralluogo è risultato sufficiente.

PARTI COMUNI

La porzione di immobile sottoposta alla vendita, ha diritto sulle parti comuni del lotto in cui ricade, e precisamente sulla corte comune destinata a viale di accesso carrabile, spazio di manovra e sosta, distinta in catasto fabbricati al BCNC foglio 11 particella 263 sub 1, comunque non oggetto di trascrizione del pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente riferisce che dagli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta.

Si precisa pertanto che il trasferimento avviene con annesse servitù attive e passive, ivi comprese quelle occulte non rilevabili da fonti pubbliche, rese note al momento del sopralluogo e/o non visibili, con particolare riguardo a servitù aeree per colonne di adduzione, scarico e simili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di immobile, è costituita da un corpo di fabbrica principale edificato in aderenza con altra proprietà e due corpi accessori.

Il corpo principale, realizzato antecedentemente al '67, presenta due livelli, il piano terra che ospita i locali accessori quali cantine che versano allo stato grezzo, un locale deposito rifinito ed un vano abitazione destinato a camera da letto con bagno, ed il piano 1°, che ospita un appartamento e presenta finiture civili con pavimentazione o in marmette o in ceramica risalenti all'epoca di realizzo.

L'abitazione al piano primo presenta tutti gli impianti principali, idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento con alimentazione a gas gpl, con elementi radianti in alluminio e ghisa. Sono oltremodo installati infissi in alluminio completi di persiane esterne. Gli accessori al piano terra, presenta il solo impianto elettrico ed ospitano il locale idraulico e caldaia, con serramenti ed infissi in legno di vetustà installazione.

Detto corpo principale, all'esterno si presenta intonacato e tinteggiato a differenza dei due corpi accessori con facciate in muratura a vista e le coperture in legno con sovrastante manto di coppi.

Le strutture portanti si compongono di una muratura ordinaria composta di tufo e pietre a taglio irregolare con



ricorso di mattoni in cotto per le quadrature degli angoli e gli architravi delle aperture, tipiche della zona per fabbricati della prima metà del '900. Il solaio di interpiano tra il piano terra ed primo, considerato che il piano terra non presenta solaio isolante dal terreno ma una soletta di cemento realizzata e gettata in opera all'interno delle murature portanti, è invece realizzato con travi tonde e travetti squadrati con sovrastante tavolato su cui è stato realizzato il massetto per il piano di posa del pavimento di calpestio dell'abitazione del 1° piano. L'anzidetto solaio, presenta già dei rinforzi con travi IPE. Altro elemento di rinforzo strutturale, è visibile dalle pareti perimetrali esterne del piano primo tramite l'installazione di più tiranti, con catene interne all'abitazione realizzate sottotraccia e non visibili, dall'esterno tramite il capochiave costituito dalla piastra squadrata, tipicamente utilizzato quale rinforzo e prevenzione delle lesioni strutturali.

Il piano primo, risulta invece isolato dalla copertura tramite un solaio in latero cemento leggero, con sovrastante copertura a padiglione semplice a 4 falde inclinate, modellata a capanna, con struttura potante in legno e manto di tegole sovrastanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2013
- Scadenza contratto: 30/06/2029
- Scadenza disdetta: 31/12/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Il C.T.U. ha ricevuto copia del contratto di locazione, redatto tra le parti eseguite Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** quali locatari e la Sig.ra **** Omissis **** quale conduttrice, per la durata di 4 anni con decorrenza dal 01.07.2013 e prima scadenza l'01.07.2017, con clausola di rinnovo tacito e disdetta con preavviso di 6 mesi, con canone mensile di Euro 300,00 anticipato e scadenza il giorno 5 di ogni mese, per un importo annuale complessivo di Euro 3.600,00. Detto contratto ha subito varie rinnovazioni di cui l'ultima con scadenza al 30.06.2029.

Detto contratto risulta registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento e successivamente all'ipoteca volontaria, risulta opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1998 al 01/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Raponi	03/12/1998	19738	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	17/12/1998	19113	15923
		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.

Si precisa che dalla visura ipotecaria aggiornata al 01.12.2025 non risultano atti traslativi o pregiudizievoli sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 31/07/2008
Reg. gen. 16945 - Reg. part. 3162
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio F. Raponi

Data: 30/07/2008

N° repertorio: 43507

N° raccolta: 18808

Note: Si precisa che il mutuo risulta anche contro i Sig.ri **** Omissis ****, debitori non datori di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Trib. di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8363 - Reg. part. 976
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.060,26
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Trib. di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8362 - Reg. part. 975
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.062,74

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Frosinone il 10/08/2017
Reg. gen. 13298 - Reg. part. 10337
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/07/2019
Reg. gen. 11080 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/01/2024
Reg. gen. 508 - Reg. part. 443
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 5 annotazione a restrizione di beni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, successivamente all'esito della vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare è situata all'interno di un lotto ricadente nelle seguenti zone urbanistiche:

- in zona B2, zona di completamento, del P.R.G. vigente del Comune di Ripi;
- in zona urbanizzata della Tavola B del P.T.P.R. della Regione Lazio.

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.

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato accesso agli atti urbanistici prot. n. 6169/2025 del 11/08/2025, successivamente con comunicazione prot. 7735/2025 del 08/10/2025, veniva dichiarato dall'Ufficio Tecnico Comunale che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per l'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto secondo le previsioni del testo unico dell'edilizia D.p.r. 380/01 art. 9 bis, che detta i parametri per la verifica dello stato legittimo, sono state eseguite ulteriori ricerche da fonti pubbliche, quale catasto cartografico d'impianto e successivo, nonché da atti pubblici, ed è stato possibile evincere che l'unità immobiliare oggetto della presente risulta edificata con inizio lavori anteriormente al 01.09.1967, caratteristiche riscontrabili anche per tipologia costruttiva e materiali impiegati.

L'immobile presenta rispetto all'ultima planimetria catastale allegata anche alla presente, prot. FR0059675 del 19.02.2008, una variazione per la realizzazione di un piccolo bagno di servizio nel vano cucina oggi camera da letto al piano terra. Trattandosi di realizzazione di impianto igienico - sanitario in un vano già a destinazione residenziale e che la destinazione a camera da letto può prevedere il bagno annesso, si può ottenere una sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.p.r. 380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'unità immobiliare pignorata, non risulta inserita in contesto condominiale, pertanto trattandosi di fabbricato con due unità abitative e parti comuni esterne, l'acquirente dovrà considerare la possibilità di spese comuni future per manutenzioni ordinarie e straordinarie secondo le previsioni del codice civile.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Ripi (FR) - Via Girate n. 31, piano T-1
Il lotto unico è composto da una porzione di fabbricato destinata a civile abitazione, situata nel Comune di Ripi, in Via Girate n. 31, posta nella Frazione San Giovanni, con ingresso dalla provinciale Ripi - Strangolagalli, a circa 4 km dal centro storico del paese. La zona risulta ampiamente urbanizzata e presenta tutti i servizi oltre che i collegamenti con mezzi pubblici. Il fabbricato è posto sulla parte più alta di un poggio e gode di una vista a 360° sia verso il paese che verso le valli destinate alle coltivazioni agricole. Il fabbricato in questione, risulta di vecchia costruzione, realizzata antecedentemente al 01.09.1967, il quale ha comunque avuto delle manutenzioni ordinarie in epoche successive che hanno comportato un ammodernamento delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici ivi presenti e funzionanti al momento del sopralluogo, constatato che il bene risulta occupato a titolo continuativo per una locazione in essere con scadenza il 30.06.2029. L'unità immobiliare si costituisce di un appartamento a destinazione civile abitazione composto da un vano camera da letto con bagno interno al piano terra e di un appartamento al piano 1° raggiungibile da scala coperta esclusiva che si compone di ingresso disimpegno, cucina - soggiorno, 3 camere da letto ed un bagno per una superficie commerciale di mq 147 ed una superficie netta di mq 107,60. Inoltre al piano terra sono allocati i locali accessori, tra i quali un vano deposito rifinito, e tre vani cantina allo stato rustico per una superficie commerciale di mq 128 e netta di mq 90. L'immobile è composto anche di un piccolo fabbricato destinato a legnaia di mq 23 lordi e mq 17 netti in stato di semiabbandono con attinente area di risulta di un vano demolito e da un altro fabbricato composto da fienile e vano stalla di mq 45 lordi e 41 netti. La struttura portante risulta realizzata in muratura ordinaria in blocchi di tufo e pietre irregolari legati con malta cementizia, mentre i solai orizzontali sono composti da travi e travetti in legno con sovrastante tavolato e massetto. I vani accessori si trovano all'interno allo stato grezzo, mentre gli esterni del fabbricato principale e gli interni dell'abitazione presentano finiture civili. I vani ad uso abitativo risultano provvisti degli impianti primari, idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento alimentato a gas, mentre gli infissi sono in alluminio con persiane esterne. Tutte le porzioni appartenenti all'unità immobiliare proposta in vendita, sono raggiungibili dalla corte comune BCNC sub 1 che risulta in parte pavimentata e permette il collegamento carrabile con la provinciale nel tratto di Via Girate. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e diritto in cui verte. Ai fini urbanistici, si precisa che l'immobile risulta edificato con inizio lavori antecedentemente al 01.09.1967 e che risulta realizzato un bagno al piano



terra nel vano residenziale per il quale dovrà essere presentata una sanatoria edilizia e successivo aggiornamento catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 263, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 147.875,00

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 (basato su riscontri 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 e da atti pubblici. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 450,00 - val. max. € 650,00.

Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo e la vetustà, le rifiniture presenti e la loro qualità, il rapporto tra la superficie, l'ubicazione nonché il contesto del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario medio corrente pari ad Euro 650,00/mq nella zona in cui ricade l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Ripi (FR) - Via Girate n. 31, piano T-1	227,50 mq	650,00 €/mq	€ 147.875,00	100,00%	€ 147.875,00
				Valore di stima:	€ 147.875,00

Valore di stima: € 147.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 142.875,00



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 23/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Agg. vis. ipotecaria + atto prov. anteventennio (Aggiornamento al 01/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - attuale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - con rappresentazione bagno realizzato
- ✓ N° 5 Foto - Lotto Unico (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Acc. atti urbanistici
- ✓ N° 7 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - notifica bozza di perizia (Aggiornamento al 10/12/2025)



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 31/07/2008
Reg. gen. 16945 - Reg. part. 3162
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio F. Raponi
Data: 30/07/2008
N° repertorio: 43507
N° raccolta: 18808
Note: Si precisa che il mutuo risulta anche contro i Sig.ri **** Omissis ****, debitori non datori di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Trib. di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8362 - Reg. part. 975
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.062,74
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Trib. di Frosinone
Iscritto a Frosinone il 24/05/2019
Reg. gen. 8363 - Reg. part. 976
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.060,26
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/07/2019
Reg. gen. 11080 - Reg. part. 8644
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 10/01/2024
Reg. gen. 508 - Reg. part. 443
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

