
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2021 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.....	7
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 103/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.370,00	12



INCARICO

All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Arch. Celletti Marina, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email cellettimarina@libero.it, PEC marina.celletti@archiworldpec.it, Tel. 3494132100, Fax 0775 85 67 71, 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 Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al quarto piano di palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica di Anagni, si accede tramite portone e scala comune. L'immobile confina con vano scala ed int.7 su un lato e con piazzale di lottizzazione per gli altri tre lati. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n.1 bagno, n.2 camere da letto, balcone e terrazza. L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e tre figli maggiorenni.

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 Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV

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

Gli immobili oggetto della perizia identificati catastalmente con il foglio 70 p.la 117 sub 9 confina su tre lati con la strada e su un lato con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,65 mq	82,60 mq	1,00	82,60 mq	2,70 m	IV
Balcone scoperto	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	IV
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	IV
Totale superficie convenzionale:				92,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 117, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,00 Piano IV
Dal 24/05/2005 al 10/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 117, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,00 Piano IV



Dal 10/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 117, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano IV
Dal 09/11/2015 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 117, Sub. 9 Categoria A2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 309,87 Piano IV

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	117	9		A2	2	5 vani	92 mq	309,87 €	IV	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rilevata difformità per presenza di veranda di circa 1,5 mq sul terrazzo.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da segnalare

PATTI

L'immobile, dall'ultimo accesso avvenuto il 15/11/2021, risulta abitato dagli esecutati, pertanto non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO



Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in sufficienti condizioni generali

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite parte comune di un portone di accesso ad una scala interna al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento al quarto piano di palazzina che si sviluppa su quattro piani fuori terra, più piano seminterrato destinato a cantine. Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni su plinti poggiati su pozzo a dado in cemento armato, le strutture portanti sono in c.a. costituite da travi e pilastri, le scale sono state realizzate con travi portanti in c.a. e scalini a sbalzo, i solai sono del tipo letero-cementizio.

Il solaio di copertura in laterizio e c.a. è in parte piana e in parte a falde con sovrastante manto di tegole.

La pavimentazione interna è in marmittoni, pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in parte in legno e in parte in alluminio anodizzato, con chiusura con tapparelle. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico (autonomo).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi **** Omissis **** esecutato **** Omissis **** esecutata e i loro tre figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1974 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Maio	13/11/1974	57212	14904
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Frosinone	02/12/1974	18012	16525
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. SANTACROCE ANTONIO	24/05/2005	27550	8735
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Frosinone	30/06/2005	13077	7737
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega l'atto di provenienza

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 10/08/2007
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 6672
Quota: 1/1
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Anagni il 17/10/2012



Reg. gen. 19429 - Reg. part. 15139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Frosinone il 12/07/2021
Reg. gen. 11407 - Reg. part. 9281
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base a ricerche effettuate nell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni risulta che il fabbricato è parte di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Anagni protocollo n. 10812 del 27/11/1962, con destinazione d'uso residenziale, attualmente utilizzato come tale.

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. L'immobile risulta agibile.

In base a ricerche effettuate nell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni, si accerta che:
Il fabbricato oggetto della consulenza tecnica è costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Anagni in data 06/12/1963.

In data 20/06/1967 è stata rilasciata l'Agibilità previo collaudo statico.

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.

Riscontrata difformità fra progetto depositato e stato dei luoghi, relativamente alla presenza di una piccola veranda antistante la porta/finestra della cucina di accesso alla terrazza. La veranda è di circa 1,5 mq costruita in alluminio anodizzato, come rappresentato nella planimetria allegata.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non costituisce condominio e di conseguenza non sono presenti aree condominiali e suddivisioni in millesimi, per cui non è possibile determinare spese di manutenzione fisse annue.

Il Sig. **** Omissis **** dichiara che vengono raccolte circa 25,00 euro mensilmente per le spese necessarie per la pulizia delle parti comuni e per le spese per l'illuminazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV

Trattasi di appartamento al quarto piano di palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica di Anagni, si accede tramite portone e scala comune. L'immobile confina con vano scala ed int.7 su un lato e con piazzale di lottizzazione per gli altri tre lati. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n.1 bagno, n.2 camere da letto, balcone e terrazza. L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e tre figli maggiorenni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 117, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.370,00

Per la valutazione dei beni pignorati al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita, si è scelto di usare il procedimento di stima sintetica per comparazione. Tale procedimento si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca e operatori nel settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili.

In relazione a quanto su esposto sono state effettuate indagini riguardanti appartamenti similari localizzati nella zona di San Bartolomeo, zona periferica rispetto al centro di Anagni.

Indagine:

L'osservatorio del mercato immobiliare: Per gli immobili con destinazione residenziale in stato conservativo normale, l'Agenzia del Territorio riporta un valore di mercato oscillante tra i 750,00 € e i 950,00 € al mq.

Monitor immobiliare: in base ad indagini svolte nella zona con riferimento rispetto ad altri beni simili risulta un valore di mercato equivalente a quello dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, oscillante tra 700,00 € e 1000,00 € al mq.

Ne consegue che il valore dell'immobile risulta pari a: € 850,00/mq x mq 92,20 = € 78.370,00

Per la valutazione definitiva è necessario tener conto che è stata riscontrata la presenza di una difformità edilizia (piccola veranda sulla terrazza) per cui l'acquirente dovrà affrontare la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi, che viene valutato in via cautelativa in € 1.000,00.



Pertanto la valutazione definitiva è di € 77.370,00 (Settantasettemilatresettantaeuro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV	92,20 mq	850,00 €/mq	€ 78.370,00	100,00%	€ 78.370,00
				Valore di stima:	€ 78.370,00

Valore di stima: € 78.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1000,00	€

Valore finale di stima: € 77.370,00

Si considerano le spese di ripristino per la difformità edilizia riscontrata (presenza di piccola veranda sulla terrazza).

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 25/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celletti Marina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV

Trattasi di appartamento al quarto piano di palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica di Anagni, si accede tramite portone e scala comune. L'immobile confina con vano scala ed int.7 su un lato e con piazzale di lottizzazione per gli altri tre lati. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n.1 bagno, n.2 camere da letto, balcone e terrazza. L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e tre figli maggiorenni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 117, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a ricerche effettuate nell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni risulta che il fabbricato è parte di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Anagni protocollo n. 10812 del 27/11/1962, con destinazione d'uso residenziale, attualmente utilizzato come tale.

Prezzo base d'asta: € 77.370,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.370,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - VIA COLLE SAN BARTOLOMEO N.3, edificio 9, scala A, interno 8, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 117, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	92,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell' immobile si presenta in sufficienti condizioni generali		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al quarto piano di palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato nella zona periferica di Anagni, si accede tramite portone e scala comune. L'immobile confina con vano scala ed int.7 su un lato e con piazzale di lottizzazione per gli altri tre lati. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, n.1 bagno, n.2 camere da letto, balcone e terrazza. L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e tre figli maggiorenni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi **** Omissis **** esecutato **** Omissis **** esecutata e i loro tre figli maggiorenni.		

