
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pollieri Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9



INCARICO

In data 18/12/2024, il sottoscritto Arch. Pollieri Pierluigi, con studio in Via Besso, 21 - 03014 - Fiuggi (FR), email pollieri@gmail.com, PEC pierluigi.pollieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8293918, Fax 0775 506087, 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 Veroli (FR) - Contrada Morate, piano S1-T (Coord. Geografiche: Lat. 41.6659452 Long. 13.3932517)

DESCRIZIONE

Appartamento al Piano Primo con ingresso da Contrada colle Moratto, ubicato all'interno di un

fabbricato con struttura in muratura e copertura a doppia falda, costituito da cucina-tinello, sala da pranzo, salotto, tre camere e due bagni avente una superficie lorda di mq 144, inoltre allegato a detto appartamento esiste una cantina al PS1 avente una consistenza catastale lorda di 88 mq.

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 Veroli (FR) - Contrada Morate, piano S1-T

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 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 677 è confinante a Nord con la strada denominata Contrada Selva, ad est con la particella 184, a sud con la strada Contrada colle Moratto, e ad Ovest con la particella 719 e 499 tutte dello stesso foglio 96.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,98 m	1
Abitazione - Balconi	30,20 mq	30,20 mq	0,25	7,55 mq	0,00 m	1
Cantina	63,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	3,03 m	S1
Totale superficie convenzionale:				195,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale sottostrada catastalmente ha destinazione magazzino-cantina ed una parte dell'unità immobiliare è stata ampliata rispetto all'unità confinante, pertanto dovrà essere ripristinata la parete che delimita detta le due unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 677, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 0,91 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 26/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 677, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2, Cons. 13 vani Rendita € 577,39 Piano S1-T-1
Dal 26/11/1999 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 677, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 Vani Rendita € 976,10 Piano S1-1
Dal 24/01/2006 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 677, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2, Cons. 8 Vani Rendita € 355,32 Piano S1-1
Dal 10/07/2007 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 677, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 355,32 Piano S1-1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	677	1	2	A2	3	8	173 mq	355,32 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non corrispondono in quanto per il piano 1 è stata rilevata una diversa distribuzione interna e la presenza di un balcone non rappresentato sul lato sud-est, mentre per il piano s1 si ha una diversa distribuzione interna e la parete che delimita verso la particella limitrofa è stata spostata, inoltre la scala di accesso e l'ingresso al PT risultano collegate con il sub3 (pertanto l'immobile deve essere considerato formalmente intercluso, anche se situazioni fattuali, in essere comporteranno il trasferimento di questi diritti, che dovranno essere oggetto di eventuali tutele e accertamenti in separata sede).

PRECISAZIONI

L'accesso all'appartamento avviene attraverso Via Contrada Morate nr. 18 attraversando un piazzale comune identificato con il sub 8 (BCNC), la zona d'ingresso che permette di arrivare alla scala risulta facente parte del sub 3, pertanto l'immobile dovrà essere considerato formalmente intercluso, anche se situazioni fattuali in essere comporteranno il trasferimento di questi diritti, che dovranno essere oggetto di eventuali tutele e accertamenti in separata sede, inoltre gli impianti idrico elettrico gas e di riscaldamento dovranno essere separati in quanto in comune con le altre unità immobiliari.

PATTI

Per l'immobile non si conoscono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano primo si trova in buono stato conservativo, in alcuni punti del soffitto della cucina e della camera sono presenti segni d'infiltrazioni proveniente dalla copertura che dovrà essere oggetto di opera di manutenzione.

PARTI COMUNI

Al fine di poter accedere all'immobile si deve attraversare un piazzale comune identificato con il sub 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto non ricade in un zona soggetta a servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile risulta realizzato in muratura con tetto a doppia falda e manto impermeabile in tegole di laterizio. L'appartamento ha una pavimentazione in gres, tinteggiature in stucchi.

il proprietario ha dichiarato che gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento risultano unificati con quello del fabbricato, pertanto dovranno essere modificati per renderli autonomi, mentre l'impianto di scarico delle acque reflue avviene attraverso una fossa di smaltimento sempre comune con le altre unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1971 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mattia Marini	20/08/1971	2284	2733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/09/1971	1076/8407	7457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2007	**** Omissis ****	Frosinonee	03/09/1971	2253	527
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto labate	10/07/2007	312783	50457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	12/07/2007	20649	5970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	11/07/2007	1895	1/T

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.

Sull'atto di Compravendita del 10/07/2007 nella parte I art. 1 l'immobile è descritto catastalmente e riportato al piano S1 e Terra, invece l'appartamento è ubicato al piano primo.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 12/07/2007
Reg. gen. 20649 - Reg. part. 5970
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,55 %
Rogante: Dott. Labate Roberto
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 20649
N° raccolta: 5970

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/10/2024
Reg. gen. 19087 - Reg. part. 15402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella SOTTOZONA "R1" AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Tale sottozona individua insediamenti prevalentemente residenziali e si attua mediante intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni indicate nell'art. 18 delle presenti Norme e nel rispetto dei seguenti limiti:

- distanza dai confini ml.5,00;
- distanza dalle strade-ml.5,00;

Più specificatamente gli interventi di cui sopra riguardano gli edifici esistenti e consistono in: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, così come descritti nell'art.12 delle presenti Norme. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione è possibile prevedere ampliamenti fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente per adeguamento igienico funzionale, nel rispetto delle altezze esistenti e dei limiti di distanze sopra citati.



E' ammessa la Ristrutturazione Urbanistica per agglomerati formati da un minimo di cinque Unità Edilizie, la cui tipologia rientra in quelle descritte nell'art.4.2 delle presenti Norme, nell'ambito della quale potrà essere previsto un aumento fino ad un massimo del 25% della cubatura residenziale complessiva esistente.

Il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un Piano Planivolumetrico esteso all'intera area di sedime di proprietà dei soggetti interessati.

Nel Piano saranno specificati i siti destinati alla ricomposizione delle Unità Edilizie (nel caso di demolizione e ricostruzione), i profili regolatori relativi alle principali vie o piazze, le aree destinate alla realizzazione di Standard quali parcheggi e verde, da computarsi nella misura minima del 15% della superficie libera dell'intero comparto interessato, da cedere al comune mediante stipula di apposita convenzione.

In ogni caso si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

H. max = m.10,50

Distanza dai confini = ml. 5,00

Distanza dalle strade = ml. 5,00

In tale sottozona sotto ammessi cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle categorie di intervento già specificate nel comma 3 del presente articolo e nel rispetto di quanto prescritto dall'art.4.2 delle presenti Norme.

Per le zone contraddistinte con la sigla "R1t" nell'ambito degli interventi sopra descritti saranno ammessi oltre le destinazioni d'uso attuali anche quelle descritte all'art.6 punti 6.1, 6.3 e all'art.7 punto 7.3.

Le richieste di cambio di destinazione d'uso dovranno rispettare la normativa vigente per quanto riguarda la dotazione di parcheggi.

Mentre in riferimento al PTPR ricade secondo la tavola del PTPR A - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

Descrizione PTPR A - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Art. 29

Normativa 1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione 2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.

3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali



costruttivi.

4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o

interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi

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.

L'immobile è stato realizzato in forza di detti titoli: licenza edilizia nr. 978 del 13/12/1971; licenza edilizia nr. 2449 del 09/08/1976 e concessione edilizia in sanatoria nr. 1458 del 04/11/1995, in riferimento alle difformità urbanistiche rilevate, consistenti in una diversa distribuzione interna, ed alla realizzazione di diverse aperture sulla muratura (strutturali) anche sui prospetti, le stesse dovranno essere oggetto di ulteriori accertamenti in separata sede (onde verificare la stabilità della struttura) ed successiva sanatoria urbanistica, altrimenti si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come da concessione in sanatoria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono 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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Morate, piano S1-T

Appartamento al Piano Primo con ingresso da Contrada colle Moratto, ubicato all'interno di un fabbricato con struttura in muratura e copertura a doppia falda, costituito da cucina-tinello, sala da pranzo, salotto, tre camere e due bagni avente una superficie lorda di mq 144, inoltre allegato a detto appartamento esiste una cantina al PS1 avente una consistenza catastale lorda di 88 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 677, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.757,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Contrada Morate, piano S1-T	195,55 mq	673,78 €/mq	€ 131.757,68	100,00%	€ 131.757,68
Valore di stima:					€ 131.757,68

Valore di stima: € 131.757,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 5 % per le peculiarità della vendita in sede esecutiva per l'assenza di garanzia di vizi	5,00	%
Riduzione del 5% per l'interclusione formale	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale del piano 1 e s1	5,00	%
Oneri relativi al frazionamento dell'impianto elettrico-gas-idrico	5,00	%
Oneri inerenti la manutenzione della copertura	5,00	%
Oneri inerenti la verifica strutturale e sanatoria delle eventuali difformità urbanistiche	5,00	%

Valore finale di stima: € 92.200,00



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.

Fiuggi, li 16/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pollieri Pierluigi

