

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.336,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnetidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1 (Coord. Geografiche: 41.7216532; 13.3747326)

## DESCRIZIONE

Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: avv Del Giudice Arturo

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1

## 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

da nord in senso orario: p.lla 946, via Salerno, p.lla 409, p.lla 1004.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	112,70 mq	1	112,70 mq	2,65 m	0
Abitazione	65,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	1
Soffitta	17,60 mq	20,70 mq	0,33	6,83 mq	1,55 m	1
Terrazzo scoperto	34,50 mq	34,50 mq	0,25	8,63 mq	0,00 m	1
Portico	42,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	2,90 m	1
corte	223,00 mq	223,00 mq	0,10	22,30 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>248,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>248,06 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile ubicato in zona extraurbana rispetto il centro di Alatri

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2 Categoria A2

	Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale 247 mq Rendita € 526,79 Piano 0-1
--	---

L'immobile risulta costituito al N.C.E.U. in data 20/01/2011, precedentemente a ciò, l'area di sedime del fabbricato era registrata al N.C.T. al foglio 41 p.lle 115-116-516-517-947, dall'impianto meccanografico del 15/07/1975.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1002		2	A2	6	8,5	247 mq	526,79 €	0-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta avere un diversa distribuzione interna al piano terra con la realizzazione anche di una seconda cucina e un bagno nel sottoscala.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono privo di utenze attive.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in appena sufficiente stato manutentivo generale comunque agibile, con fiiture esterne economiche e da mantenere, sono presenti segni di infiltrazione di acqua piovana al suo interno. La struttura portante è mista (muratura portante e c.a.) pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Gli impianti tecnici sono presenti e sottotraccia ma non attivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1999 al 05/12/2011	**** Omissis ****	<b>DICH SUCCESIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AdE FROSINONE	24/07/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/02/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		ROSSI FRANCO	03/02/2004	40747	13523	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		FROSINONE	17/02/2004	4436	3248	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/02/2004 al 05/12/2011	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		ROSSI FRANCO	08/03/2001	28479		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		FROSINONE	14/03/2001	3657	2987	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 05/12/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		SANTACROCE	05/12/2011	34690	13692	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		FROSINONE	16/12/2011	23880	17588	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
FROSINONE	13/12/2011	8201				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione del 1999 non risulta trascritta, ma vi è: TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2017 - Registro Particolare 664 Registro Generale 748 Pubblico ufficiale ROSSI Repertorio 28479/10407 del 08/03/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'immobili siti in Alatri (FR).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 16/12/2011  
Reg. gen. 23881 - Reg. part. 3137  
Quota: 1/1  
Importo: € 145.950,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 97.300,00  
Rogante: SANTACROCE  
Data: 16/12/2011  
N° repertorio: 349691  
N° raccolta: 13693

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 29/04/2016  
Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5061  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024  
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1964  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Non vi sono terreni agricoli nel perimetro di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente è dichiarato nell'atto di compravendita Notaio Santacroce del 16/12/2011 come costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Alatri, l'Ufficio Tecnico Comunale nelle competenze del Responsabile del Procedimento e del Responsabile del Settore, con nota del 23/07/2024 reg. prot. 0028014, comunicano che non sono state trovate pratiche edilizie a nome degli esecutari ed a nome del precedente proprietario; pertanto non è possibile esprimersi nel merito della regolarità urbanistica del cespite offerto in garanzia, fermo restando le lievi difformità interne rilevate tra stato dei luoghi e planimetria catastale ultima in atti.

### **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.

Sono state riscontrate difformità interne tra stato dei luoghi e planimetria catastale ultima in atti, in via cautelativa si considerano forfetariamente € 2000,00 di costi di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria) ed € 500,00 di costi di aggiornamento catastale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti 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** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1  
Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 148.836,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1	248,06 mq	600,00 €/mq	€ 148.836,00	100,00%	€ 148.836,00
				Valore di stima:	€ 148.836,00

Valore di stima: € 148.836,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 146.336,00**

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnati Diego



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1  
Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non vi sono terreni agricoli nel perimetro di stima.

**Prezzo base d'asta: € 146.336,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.336,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Alatri (FR) - via Salerno n. SNC, piano 0-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1002, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	248,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono privo di utenze attive.		
<b>Descrizione:</b>	Casa semindipendente su due livelli con corte annessa ed accesso diretto dalla pubblica via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 16/12/2011  
Reg. gen. 23881 - Reg. part. 3137  
Quota: 1/1  
Importo: € 145.950,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 97.300,00  
Rogante: SANTACROCE  
Data: 16/12/2011  
N° repertorio: 349691  
N° raccolta: 13693

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 29/04/2016  
Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5061  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024  
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1964  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura