
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.229,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Geom. Polletta Paolo, con studio in Via Casilina Sud, 160 - 03013 - Ferentino (FR), email paolopolletta@libero.it, PEC paolo.polletta@geopec.it, Tel. 0775 395369, Fax 0775 5397883, 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 Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T (Coord. Geografiche: 41.806565 - 13.055888)

DESCRIZIONE

Appartamento censito catastalmente al piano primo, effettivamente al piano seminterrato di via Della Rocca n 46; ogni singolo ambiente disposto in vari livelli, con altezze varie. Alcuni ambienti presentano altezza sanitaria inferiore alla consentita, il tutto utilizzato ad abitazione.

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 Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti rileva il certificato notarile sostitutivo al certificato ipocatastale, redatto dal notaio dott. Elio Bergamo in data 14/10/2021, certificazione conforme alle disposizioni di cui ex art 567.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

confinante con Vicolo della Rocca, Proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,50 mq	22,20 mq	0,95	21,09 mq	2,45 m	1
Abitazione	18,00 mq	21,60 mq	0,90	19,44 mq	2,00 m	1
Abitazione	30,00 mq	36,00 mq	0,98	35,28 mq	2,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

unità immobiliare, catastalmente, piano primo, effettivamente piano seminterrato rispetto alla Via Della Rocca.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986 al 09/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 548, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,21 Piano 1
Dal 27/03/1991 al 18/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 548, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 18/11/1992 al 01/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 548, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,91



		Piano 1
Dal 01/02/2005 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 548, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,91
Dal 01/10/2009 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 2548, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 216,91

In data 01/10/2009, con variazione per bonifica identificativo catastale prot. 16929/2009, all'unità immobiliare sita nel Comune di Paliano (FR) foglio MU mappale 548 sub 3 venivano assegnati i seguenti identificativi: Comune di Paliano foglio 77 mappale 2548 sub 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	2548	3		A3	2	3,5		216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Immobile identificato nel verbale di pignoramento

Comune PALIANO (FR) foglio MU mappale 548 sub 3,
attualmente

Comune PALIANO (FR) foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3),

variazione del 01/10/2009 prot FR 286014, aggiornamento per bonifica identificativo, per soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.

PRECISAZIONI

Verificata la documentazione in atti, la completezza dei documenti di cui all'art 567 CPC.

Verificato lo stato di separazione dei beni dell'esecutato.



PATTI

Unità immobiliare utilizzata ad abitazione principale dell'esecutato **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Appartamento, in discreto stato manutenzione, ristrutturato, attualmente utilizzato ad abitazione principale del signor **** Omissis ****

PARTI COMUNI

Appartamento privo di parti comuni, accesso diretto dalla strada, Via Della Rocca, porzioni comuni solo le strutture portanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Apparentemente non si rilevano servitù passive, né dai titoli di provenienza emergono servitù e/o trascrizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- struttura portante verticale, in muratura;
- solaio orizzontale in laterizio e CA;
- pavimentazione, parte in ceramica, parte in finto parquet;
- scale interne, con collegamento dei vari livelli, in marmo;
- rivestimento pareti di bagno ed angolo cottura in ceramica,
- intonaco interno in malta, rifinito con vernici semi lavabili;
- infissi in alluminio,
- porte interne, in legno;
- impianti elettrico autonomo del tipo sottotraccia;
- impianto idrico autonomo;
- impianto di riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.
- esternamente il fabbricato rifinito con malta cementizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, signor **** Omissis **** a titolo di abitazione principale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1991 al 18/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. FRANCESCO CERINI	27/03/1991	23141	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/1992 al 01/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT FRANCESCO CERINI	18/11/1992	46403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2005 al 15/06/2022	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT LA CAVA VIRGILIO	01/02/2005	23716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/02/2005, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
 Iscritto a FROSINONE il 04/02/2005
 Reg. gen. 615 - Reg. part. 2421
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 80.000,00
 Rogante: La cava Virgilio
 Data: 01/02/2005
 N° repertorio: 23717
 Note: nella nota di trascrizione immobile identificato
 Comune PALIANO foglio MU MAPPALE 548 SUB 3, attualmente Comune PALIANO foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Frosinone il 29/12/2006
 Reg. gen. 8039 - Reg. part. 31558
 Quota: 1/1
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 145.000,00
 Rogante: DI FAZIO CESIDIO
 Data: 19/12/2006
 N° repertorio: 18533
 N° raccolta: 11036
 Note: nella nota di trascrizione immobile identificato
 Comune di PALIANO (FR) foglio MU mappale 548 sub 3, attualmente Comune di PALIANO (FR) foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2021

Reg. gen. 13519 - Reg. part. 16589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: nella nota di trascrizione immobile identificato

Comune PALIANO foglio MU MAPPALE 548 SUB 3, attualmente Comune PALIANO foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel centro storico del comune di Paliano, in detta zona ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Paliano (FR) non si rilevano titoli edilizi.

Nell'atto di provenienza, a rogito notaio dott. Virgilio La Cava del 01/02/2005, il fabbricato risulta realizzato anteriormente al 01/09/1967.

Al sopralluogo, rispetto alla planimetria in atti depositata, in catasto prot. 16240 de 19/10/2004, si rilevano le seguenti difformità:

- apertura di due finestre di minime dimensioni sui muri portanti;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi della legge n 47/85 del 28/02/1985, DPR 380/01 del 06/06/2001 e Legge Regione Lazio n 15/08 del 11/8/2008,

gli interventi realizzati abusivamente, come innanzi descritti, sanabili in applicazione dell'art 36 DPR 380/01 e Legge Regione Lazio n 15/08.

Al fine del rilascio del titolo in sanatoria occorre produrre, progetto architettonico, verifiche sismiche, prove di laboratorio materiali utilizzati, pagamento oblazioni, oneri concessori, diritti di segreteria, complessivamente stimabile in € 6.000,00 (euro seimila/00)

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.

Unità immobiliare ricadente nel complesso edilizio, non si rileva condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T
Appartamento censito catastalmente al piano primo, effettivamente al piano seminterrato di via Della Rocca n 46; ogni singolo ambiente disposto in vari livelli, con altezze varie. Alcuni ambienti presentano altezza sanitaria inferiore alla consentita, il tutto utilizzato ad abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 2548, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.229,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T	75,81 mq	900,00 €/mq	€ 68.229,00	100,00%	€ 68.229,00
Valore di stima:					€ 68.229,00

Valore di stima: € 68.229,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 62.229,00



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.

Ferentino, li 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Polletta Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 14 Foto - foto (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 16/06/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE WEGIS (Aggiornamento al 15/04/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T
Appartamento censito catastalmente al piano primo, effettivamente al piano seminterrato di via Della Rocca n 46; ogni singolo ambiente disposto in vari livelli, con altezze varie. Alcuni ambienti presentano altezza sanitaria inferiore alla consentita, il tutto utilizzato ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 2548, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel cento storico del comune di Paliano, in detta zona ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione.

Prezzo base d'asta: € 62.229,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.229,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Paliano (FR) - VIA DELLA ROCCA 46, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 2548, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	75,81 mq
Stato conservativo:	Appartamento, in discreto stato manutenzione, ristrutturato, attualmente utilizzato ad abitazione principale del signor **** Omissis ****		
Descrizione:	Appartamento censito catastalmente al piano primo, effettivamente al piano seminterrato di via Della Rocca n 46; ogni singolo ambiente disposto in vari livelli, con altezze varie. Alcuni ambienti presentano altezza sanitaria inferiore alla consentita, il tutto utilizzato ad abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, signor **** Omissis **** a titolo di abitazione principale.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a FROSINONE il 04/02/2005
Reg. gen. 615 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: La cava Virgilio
Data: 01/02/2005
N° repertorio: 23717
Note: nella nota di trascrizione immobile identificato
Comune PALIANO foglio MU MAPPALE 548 SUB 3, attualmente Comune PALIANO foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 29/12/2006
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 31558
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 145.000,00
Rogante: DI FAZIO CESIDIO
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 18533
N° raccolta: 11036
Note: nella nota di trascrizione immobile identificato
Comune di PALIANO (FR) foglio MU mappale 548 sub 3, attualmente Comune di PALIANO (FR) foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 12/10/2021
Reg. gen. 13519 - Reg. part. 16589
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: nella nota di trascrizione immobile identificato



Comune PALIANO foglio MU MAPPALE 548 SUB 3, attualmente Comune PALIANO foglio 77 mappale 2548 sub 3 (ex 548 SUB 3), variazione del 01/10/2009 prot FR 286014 aggiornamento planimetrico e soppressione del foglio MU mappale 548 sub 3.

