
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cataldo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2017 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2017 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1.....	22



INCARICO

All'udienza del 18/10/2017, il sottoscritto Arch. Cataldo Alessandro, con studio in Via degli Etruschi, 9 - 03100 - Frosinone (FR), email cataldo.alessandro@libero.it, PEC alessandro.cataldo@archiworldpec.it, Tel. 328 86 96 354, Fax 0775 270 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2017 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 Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - VIA ROMA N. 24, PIANO 1

Immobile destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra, adiacente al Centro Storico del paese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI, PIANO S1

Immobile destinato a garage ed adibito a deposito/laboratorio, ubicato al piano S1 di un fabbricato a destinazione mista, commerciale al piano terra ed uffici e residenziali ai piani superiori. All'esterno del bene vi è corte comune protetta da cancello carrabile e recinzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03020 -)
Nato a
- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
)
Nato a

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni
(annotazione del 09/02/2006)

CONFINI

I confini del bene sono: Via Roma, corte comune, distacco su p.lla 477, distacco su p.lla 305, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	2,75 m	1
Terrazza	112,50 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla superficie nessuna nota in particolare da dichiarare; l'accesso al bene avviene da corte comune, sulla quale insiste scala esterna di accesso al piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 15/10/1990 al 07/12/1990 , nato a il proprietario per 1/1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 4, Part. 316, Sub. 5
Categoria A2
Cl.6, Cons. 8,5
Rendita € 724,33
Piano 1
Graffato NO

Dal 07/12/1990 al 18/02/2018 , nata a il, proprietà per 1/1

Catasto **Fabbricati**
Sez. U, Fg. 4, Part. 316, Sub. 5
Categoria A2
Cl.6, Cons. 8,5
Superficie catastale 212
Rendita € 724,33
Piano 1
Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq.	Rendita	Piano	Graffato
U	4	316	5		A2	6	8,5	212,00	724,33	1	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde in sostanza a quanto riportato nella planimetria catastale e nella documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso il Comune.

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile visionato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione generale, sia nelle parti interne che nei settori esterni di facciata e sul terrazzo.

Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico porcellanato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato, in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono tutti adeguati alle vigenti normative in materia.

Le tinteggiature interne, eseguite con materiali acrilici, sono anch'esse in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Dall'analisi dello stato dei luoghi l'accesso al bene avviene da corte comune esterna, dalla quale si accede sia al bene in oggetto che a vano scala esterno di accesso al piano superiore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi degli atti di provenienza e da verifiche eseguite non risultano in essere servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è realizzato con struttura portante in c.a. e struttura portata (solai) mista latero-cementizia; le tamponature esterne sono realizzate in laterizi forati.

Le fondazioni sono a travi rovesce; la copertura è in cemento armato, anch'essa in buono stato di conservazione e manutenzione, con manto di copertura in tegole.

Gli impianti tecnologici, a parere dello scrivente, sono in buono stato, adeguati alle vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1984 al 07/12/1990	, nato a e il, C.F., per la piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggero Rossi	31/03/1981	28450	20540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	09/04/1981	5413	4673
		Registrazione			



Dal 07/12/1990 , nata a il, residente in in,
C.F. , per la piena
proprietà.

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	23/07/1980	708	2

Vendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Donato Pastorino	07/12/1990	14478	6606

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Frosinone	02/01/1990	23	21

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	18/12/1990		

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.

Non si rilevano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 19/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 10/06/2015
Reg. gen. 9360 - Reg. part. 7387
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 6479



Quota: 1/1
A favore di
Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2018
Reg. gen. 17430 - Reg. part. 13286
Quota: $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ in regime di comunione legale
A favore di
Contro

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 _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

In relazione alle vigenti normative urbanistiche e da quanto si è potuto constatare presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa Santo Stefano l'immobile risulta conforme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dal sopralluogo eseguito presso l'Ufficio Tecnico si è acquisita la seguente documentazione:

- 1) Concessione Edilizia originaria, n. 95 del 19/09/1988, relativa al consolidamento ed ampliamento del fabbricato residenziale.
- 2) Comunicazione di Fine Lavori, relativa alla Concessione di cui sopra, in data 02/09/1993 prot. 3002.
- 3) Rilascio Certificato di Agibilità prot. 5131 del 14/10/2002, relativo al solo pianterreno, adibito a frantoio.
- 4) Permesso a Costruire n. 85, rilasciato in data 10/12/2011, relativo alla variazione delle tamponature esterne.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto approvato.

Gli impianti tecnologici visionati (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, risultano essere conformi alle vigenti normative in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano, da quanto acquisito durante il sopralluogo, vincoli e/o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Garage, adibito a deposito/laboratorio, ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Via Roma 24
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni
(in comunione legale dal 09/02/2006)



CONFINI

I confini del bene sono: corte comune su più lati, garage n. 2, garage n. 3, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	673,00 mq	738,00 mq	1,00	738,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				738,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				738,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla superficie si rileverà nel capitolo che riguarda la regolarità edilizia come vi sia una difformità tra lo stato dei luoghi, conforme alla planimetria depositata in catasto, ed il progetto approvato dal Comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/10/2005	, nato a il proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 449, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 723 Superficie catastale Rendita € 2.203,05 Piano S1 Graffato no
Dal 11/10/2005 al 21/02/2012	per 2/42 per 2/42 per 2/42	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 449, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 723 Superficie catastale Rendita € 2.203,05 Piano S1 Graffato no
Dal 21/10/2012 al 18/02/2018	, proprietà per 42/42	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 966, Sub. 53 Categoria C6 Cl.4, Cons. 723 Superficie catastale 775 Rendita € 2.203,05 Piano S1 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq.	Rendita	Piano	Graffato
	18	966	53		C6	4	673,00	738,00	2.050,70	S1	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale e non corrisponde alla documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso il Comune, come si specificherà meglio in seguito.

Per tali motivazioni il sottoscritto ha chiesto di poter effettuare l'accatastamento ma prima c'è la necessità di chiarire con il G.E. alcune problematiche emerse.

E' stata effettuata dal sottoscritto CTU variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'immobile, in data 12/06/2018, protocollo n. FR0081878, in atti dal 12/06/2018;

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile visionato, destinato a locale deposito, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, pur se ancora sono presenti vecchi elementi di arredo e macchinari utilizzati presumibilmente come lavorazione di materassi e lana.

E' presente a vista la struttura in cemento armato del fabbricato sovrastante mentre le pavimentazioni sono parte in gres e parte in battuto di cemento; la porta di ingresso è scorrevole in ferro mentre gli infissi presenti sono in ferro, in scarso stato di conservazione e manutenzione.

E' presente impianto elettrico, non adeguato alle vigenti normative in materia.

PARTI COMUNI



Dall'analisi dello stato dei luoghi l'accesso al bene avviene da corte comune esterna, dalla quale si accede tramite un cancello in ferro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi degli atti di provenienza e da verifiche eseguite non risultano in essere servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è realizzato con struttura portante in c.a. e struttura portata (solai) mista latero-cementizia; le tamponature esterne sono realizzate in laterizi forati.

Le fondazioni sono a travi rovesce; non sono presenti finiture essendo il locale destinato a deposito (prima presumibilmente a locale artigianale per la produzione di lane e materassi).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risultava libero da persone ma occupato da elementi di arredo e macchinari non in uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1977 al 11/10/2005	, per la quota di 21/42.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzoli	21/11/1977	1036	275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	23/11/1977	16166	14638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	06/12/1977	6098	893
Dal 06/12/2005 al 21/02/2012		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	11/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 21/02/2012 al
18/02/2018

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	06/12/2005	3	724

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Enrico Messina	21/02/2012	2931	1925

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Frosinone	23/02/2012	3326	3327

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	22/02/2012	962	11

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.

Non si rilevano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 19/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 6479
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2018
Reg. gen. 17430 - Reg. part. 13286
Quota: 1/1
A favore di (regime di separazione)

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 _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

In relazione alle vigenti normative urbanistiche e da quanto si è potuto constatare presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone l'immobile risulta non conforme alle vigenti normative edilizio-urbanistiche, pur se lo stato dei luoghi risulta oramai consolidato e nelle medesime condizioni da oltre 50 anni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dal sopralluogo eseguito presso l'Ufficio Tecnico si è acquisita la seguente documentazione:

- 1) LICENZA DI COSTRUZIONE in data 07/08/1968, relativa alla costruzione di due fabbricati di civile abitazione.
- 2) VARIANTE, approvata dalla Commissione Comunale in data 26/01/1970, verbale n. 70-1/14.
- 3) VARIANTE, approvata dalla Commissione Comunale in data 15/05/1970, verbale n. 70-8/11.
- 4) ABITABILITA', rilasciata in data 22/12/1970.

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.



Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto approvato.

Infatti sul grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo è presente un locale garage, al piano S1, di gran lunga più grande di quello oggetto di procedura.

E' evidente che vi sono state, nel corso del tempo, dei frazionamenti in più unità immobiliari.

Presso l'Ufficio Tecnico non risulta nulla; il sottoscritto sta verificando presso l'Amministratore ed i proprietari delle altre unità immobiliari frazionate di comprendere l'evoluzione dell'immobile nel tempo.

Lo stato dei luoghi è altresì difforme, seppur in maniera limitata, dalla planimetria catastale ufficiale in atti; si per tale ragione provveduto alla relativa variazione catastale (prot. n. FR0081878 in atti dal 12/06/2018) riportando l'esatta situazione.

Gli impianti tecnologici visionati (elettrico) risultano essere non conformi alle vigenti normative in materia.

Per adeguare gli stessi alle vigenti normative in materia si stima un costo pari ad € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In allegato si presenta documentazione relativa a pendenze con il Condominio, pari ad € 6.670,25.

Da informazioni acquisite presso l'Amministratore vi sarebbe anche un debito IMU, non facilmente quantificabile al momento.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1
Immobile destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra, adiacente al Centro Storico del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 4, Part. 316, Sub. 5**, Categoria A2, Graffato no Valore di stima del bene: € 156.000,00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2+1/2) Il valore degli immobili è stato determinato ricercando il più probabile valore di mercato, approssimato del 5/10%. A questo fine è stata utilizzata la procedura sintetica, che prevede la comparazione del bene da stimare ad altri ad esso analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizione, visibilità, esposizione e veduta) ed intrinseche



(destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, materiali utilizzati nella costruzione, qualità elementi di finitura, adeguamenti normativi degli impianti tecnologici) di cui una indagine di mercato ha permesso di conoscere il valore stabilito. Si è in particolare analizzato e verificato che beni con caratteristiche simili, anch'essi ubicati in zona centrale, hanno un valore di mercato compreso tra 550,00 e 800,00 €/mq. Per cui si ritiene che il valore indicato sia quello più vicino alla realtà dell'odierno mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1	208,00 mq	750,00 €/mq	€ 156.000,00	100,00	€ 156.000,00
				Valore di stima:	€ 156.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** – Locale garage, adibito a deposito/laboratorio ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1

Immobile destinato a garage, da sempre adibito a locale deposito/laboratorio ubicato al piano S1 di un fabbricato a destinazione mista, commerciale al piano terra ed uffici e residenziali ai piani superiori. All'esterno del bene vi è corte comune protetta da cancello carrabile e recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 18, Part. 966, Sub. 53**, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 423.500,00

Il valore degli immobili è stato determinato ricercando il più probabile valore di mercato, approssimato del 5/10%. A questo fine è stata utilizzata la procedura sintetica, che prevede la comparazione del bene da stimare ad altri ad esso analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizione, visibilità, esposizione e veduta) ed intrinseche (destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, materiali utilizzati nella costruzione, qualità elementi di finitura, adeguamenti normativi degli impianti tecnologici) di cui una indagine di mercato ha permesso di conoscere il valore stabilito. Si è in particolare verificato che l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per beni simili, riporta un valore compreso tra 1.100,00 e 1.400,00 €/mq.

A questi valori, meramente indicativi, occorre tuttavia considerare, come fattore decrementale la superficie dell'immobile, 738,00 mq. lordi, che rende praticamente lo stesso invendibile sull'attuale mercato immobiliare e sia considerato che occorre verificare la provenienza e la regolarità dei frazionamenti che si sono succeduti nel tempo, comunque ammissibili urbanisticamente.

Per quanto sopra, considerato altresì l'attuale stato di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene il valore di € 574,00/mq. quello più attendibile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1	738,00 mq	574,00 €/mq	€ 423.500,00	100,00	€ 423.500,00
				Valore di stima:	€ 423.500,00

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 18/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cataldo Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - compravendita 21 febbraio 2012 lotto 2 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - compravendita 31/03/1981 lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - debiti condominio lotto 2 (Aggiornamento al 23/02/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione urbanistico-edilizia lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione urbanistico-edilizia lotto 2 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria lotto 1 (Aggiornamento al 08/02/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione ipotecaria lotto 2 (Aggiornamento al 08/02/2018)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 2 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - progetto architettonico lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - progetto architettonico1 lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - vendita 07/12/1990 lotto 1 (Aggiornamento al 28/02/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - vendita 21/11/1977 lotto 2 (Aggiornamento al 28/02/2018)



- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - visure catastali lotto 1 e lotto 2 (Aggiornamento al 26/07/2017)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1
Immobile destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra, adiacente al Centro Storico del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 316, Sub. 5, Categoria A2, consistenza 8,5 vani, rendita € 724,33, Graffato no. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) di ed (1/2) in regime di comunione legale. Destinazione urbanistica: In relazione alle vigenti normative urbanistiche e da quanto si è potuto constatare presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa Santo Stefano l'immobile risulta conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage, adibito a deposito/laboratorio, ubicato a Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1
Immobile destinato a garage, adibito a deposito/laboratorio, ubicato al piano S1 di un fabbricato a destinazione mista, commerciale al piano terra ed uffici e residenziali ai piani superiori. All'esterno del bene vi è corte comune protetta da cancello carrabile e recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 966, Sub. 53, Categoria C6, sup. catastale mq. 738,00, rendita € 2.050,70, Graffato no. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) di in regime di separazione. Destinazione urbanistica: In relazione alle vigenti normative urbanistiche e da quanto si è potuto constatare presso l'ufficio tecnico del Comune di Frosinone l'immobile risulta conforme.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà (FIUMARA Maria Cristina e TRANELLI Vincenzo in regime di comunione legale)	Quota	1/2+1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 316, Sub. 5, Categoria A2, Graffato no	Superficie	212,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile visionato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione generale, sia nelle parti interne che nei settori esterni di facciata e sul terrazzo. Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico porcellanato; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato, in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono tutti adeguati alle vigenti normative in materia. Le tinteggiature interne, eseguite con materiali acrilici, sono anch'esse in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Immobile destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra, adiacente al Centro Storico del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà (TRANELLI Vincenzo, in regime di separazione)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 966, Sub. 53, Categoria C6, Graffato no	Superficie	738,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile visionato, destinato a locale deposito, si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, pur se ancora sono presenti vecchi elementi di arredo e macchinari utilizzati presumibilmente come lavorazione di materassi e lana. E' presente a vista la struttura in cemento armato del fabbricato sovrastante mentre le pavimentazioni sono parte in gres e parte in battuto di cemento; la porta di ingresso è scorrevole in ferro mentre gli infissi presenti sono in ferro, in scarso stato di conservazione e manutenzione. E' presente impianto elettrico, non adeguato alle vigenti normative in materia.		
Descrizione:	Immobile destinato a garage, destinato a deposito/laboratorio, ubicato al piano S1 di un fabbricato a destinazione mista, commerciale al piano terra ed uffici e residenziali ai piani superiori. All'esterno del bene vi è corte comune protetta da cancello carrabile e recinzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA SANTO STEFANO (FR) - VIA ROMA N. 24,
PIANO 1

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 10/06/2015
Reg. gen. 9360 - Reg. part. 7387
Quota: 1/1
A favore di Tribunale di Frosinone
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 6479
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2018
Reg. gen. 17430 - Reg. part. 13286
Quota: $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale
A favore di
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 6479
Quota: 1/1
A favore di
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2018
Reg. gen. 17430 - Reg. part. 13286
Quota: 1/1
A favore di
Contro (regime di separazione)

