

---

# 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  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1 ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - 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 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 16 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 20 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 20 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2017 del R.G.E.....                                 | 21 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 21 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                     | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - 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<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>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     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                     |                     |              | <b>208,00 mq</b>            |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                     |                     |              | <b>0,00</b>                 | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                     |                     |              | <b>208,00 mq</b>            |          |       |

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. | <b>Compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | Ruggero Rossi                     | 31/03/1981  | 28450                | 20540              |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |  | Conservatoria RR.II. di Frosinone | 09/04/1981  | 5413                 | 4673               |
|                              |  | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |



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.<br>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    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>738,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>738,00 mq</b>         |          |       |

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 <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 449, Sub. 53<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 723<br>Superficie catastale<br>Rendita € 2.203,05<br>Piano S1<br>Graffato no     |
| Dal 11/10/2005 al 21/02/2012 | per 2/42<br>per 2/42<br>per 2/42 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 449, Sub. 53<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 723<br>Superficie catastale<br>Rendita € 2.203,05<br>Piano S1<br>Graffato no     |
| Dal 21/10/2012 al 18/02/2018 | , proprietà per 42/42            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 966, Sub. 53<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 723<br>Superficie catastale 775<br>Rendita € 2.203,05<br>Piano S1<br>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. | <b>Compravendita</b>                |             |                      |                    |
|                              |                          | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                          | Giuseppe Mazzoli                    | 21/11/1977  | 1036                 | 275                |
|                              |                          | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                          | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                          | Conservatoria RR.II. di Frosinone   | 23/11/1977  | 16166                | 14638              |
|                              |                          | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                          | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                          | Frosinone                           | 06/12/1977  | 6098                 | 893                |
| Dal 06/12/2005 al 21/02/2012 |                          | <b>Dichiarazione di Successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                          | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                          | Ufficio del Registro di Frosinone   | 11/10/2005  |                      |                    |
|                              |                          | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                          | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |



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.<br>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       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Villa Santo Stefano<br>(FR) - Via Roma n.<br>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<br>Frosinone (FR) -<br>Viale Giuseppe<br>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

|   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Villa Santo Stefano (FR) - Via Roma n. 24, piano 1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà (FIUMARA Maria Cristina e TRANELLI Vincenzo in regime di comunione legale)  | <b>Quota</b>      | 1/2+1/2   |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 316, Sub. 5, Categoria A2, Graffato no  | <b>Superficie</b> | 212,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | 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. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Immobile destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra, adiacente al Centro Storico del paese.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.  |                   |           |

### LOTTO 2

#### Bene N° 2 - Garage

|   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Frosinone (FR) - Viale Giuseppe Mazzini, piano S1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà (TRANELLI Vincenzo, in regime di separazione)  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 966, Sub. 53, Categoria C6, Graffato no   | <b>Superficie</b> | 738,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | 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. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | 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.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | 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)

