

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scostini Domenica, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8



## INCARICO

---

All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Ing. Scostini Domenica, con studio in Via Tommaso Landolfi, 285 - 03100 - Frosinone (FR), email dscostini@libero.it, PEC domenica.scostini@ingpec.eu, Tel. 0775 294 602, Fax 0775 294 602, 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** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Casale Lauri

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato di civile abitazione, distribuito su piano terra e primo, con accesso su strada comunale via Casale Lauri.

L'immobile si compone di cucina-salone al piano terra, nonchè servizio igienico, due letto e balcone al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in ferro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2024.

Custode delle chiavi: Giovanni Fratarcangeli

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 26 febbraio è stato eseguito accesso forzoso presso il bene in esecuzione, che è risultato essere in corso di ultimazione, infatti è privo di contatori per le utenze e allacci (adduzione gas, linea elettrica, allaccio acquedotto, scarico in fogna, ecc.) e di alcune finiture interne.

Sono state riscontrate umidità al piano terra sulla parete prospiciente il terreno.

Inoltre al piano primo ci sono infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura dello stabile confinante e dal terrazzino sul bagno sottostante, che tuttavia risulta edificato sulla part. 99 del foglio 63, non di proprietà del debitore esecutato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Casale Lauri



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

distacco su: corte foglio 63 part 99 a più lati, su part.186 sub 4, su strada.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	0,00 m	t-1
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	63	186	5		A4	2	3,5 vani	67 mq	131,95 €	t-1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ad un primo esame risulta che una parte del bene in esecuzione ricade sul terreno foglio 63 mappale 99, non di proprietà del debitore esecutato.

Trattasi della superficie del servizio igienico e sovrastante terrazzo, ma sarebbe necessario procedere con un rilievo di dettaglio ed aggiornamento dell'estratto di mappa.

Inoltre la planimetria catastale prot. 317485 del 27/10/2009 non riporta la finestra sulla parete esterna del w.c.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in corso di ultimazione, sono state riscontrate umidità al piano terra sulla parete prospiciente il terreno.

Al piano primo ci sono infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura dello stabile confinante e dal terrazzino di proprietà sul bagno sottostante.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1990 al 10/04/2008	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/09/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone			
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/09/2006 al 10/04/2008	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			01/08/2005			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Frosinone				
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 10/04/2008 al 22/07/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Antonio Santacroce	31/03/2008	31649	11166	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate	10/04/2008	8354	5937	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/07/2014 al 04/04/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Mussolini Elisabetta	22/07/2014	2281	1551	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate	22/07/2014	11810	9637	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



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

Mancano accettazioni tacite eredità relative alla dichiarazione di successione trascritta il 12/05/1990 in morte di **Sordi Giuseppe** e alla dichiarazione di successione trascritta il 04/09/2006 in morte di **Angelo Sordi**, per mezzo della quale gli eredi **Pennacchia Assunta**, **Sordi Iolanda** e **Sordi Enzo** vendono a **Talone Romolo** i 3/18 del bene in esecuzione, comunque entro il ventennio dal pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 22/07/2014  
Reg. gen. 11811 - Reg. part. 1032  
Quota: 1/1  
Importo: € 198.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 99.000,00  
Rogante: Mussolini Elisabetta  
Data: 17/07/2014  
N° repertorio: 2282

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 15/09/2023  
Reg. gen. 17592 - Reg. part. 13328  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 27/02/2024 con prot. 7341 è stata presentata richiesta di accesso agli atti urbanistici per il bene in esecuzione.

Il Comune di Anagni non ha ancora rilasciato quanto richiesto.



Nell'atto di compravendita stipulato con il debitore esecutato la parte venditrice ha dichiarato che per l'immobile edificato precedentemente al 01/09/1967, ha presentato al Comune di Anagni DIA prot. 6871 del 26/05/2008 ed ultimazione lavori del 10/10/2009.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Casale Lauri  
 Porzione di fabbricato di civile abitazione, distribuito su piano terra e primo, con accesso su strada comunale via Casale Lauri. L'immobile si compone di cucina-salone al piano terra, nonché servizio igienico, due letto e balcone al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 186, Sub. 5, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 37.485,00  
 Per la determinazione del valore del bene in esecuzione si utilizza il valore Omi per la zona di interesse, a cui viene apportato un deprezzamento dovuto allo stato di conservazione (infiltrazioni), alla mancanza degli allacci e relativi lavori.  
 Deve infine prevedersi la demolizione del servizio igienico posto sul mapp.99 (non pignorato e non di proprietà del debitore esecutato) e la realizzazione di un servizio igienico all'interno dell'unità abitativa. Deve essere aggiornata la planimetria catastale relativa all'immobile.  
 La spesa totale è stimata in € 15.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Anagni (FR) - via Casale Lauri	74,97 mq	500,00 €/mq	€ 37.485,00	100,00%	€ 37.485,00
Valore di stima:					€ 37.485,00

Valore di stima: € 37.485,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vedi stima	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 22.485,00**



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 05/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scostini Domenica

