
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Polletta Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.950,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

In data 06/10/2022, 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 Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra (Coord. Geografiche: 41.6529995, 13.3359811)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due vani letto, con piccola corte esclusiva, accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un viale pedonale.

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 Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la regolarità della documentazione di cui art 567;
Certificato Notarile Notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) ai sensi II comma art. 567 C.P.C e Legge del 03/08/1998 N 302.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Procedura n 96/2022 R.E. - Tribunale di Frosinone



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Unità immobiliare confinante con mappale 774 sub 11, mappale 774 sub 10, mappale 7, mappale 774 sub 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tratta di appartamento indipendente, non divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/2011 al 30/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 774, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 177,14 Piano terra
Dal 13/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 774, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 253,06 Piano TERRA
Dal 13/06/2014 al 02/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 774, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5



		Rendita € 253,06 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 30/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 774, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3 Rendita € 253,06 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	774	4	2	A4	3	5	98 mq	253,06 €	TERRA		

Corrispondenza catastale

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

Costituito con variazione prot. FR243379 del 02/09/2011 e variazione prot. FR68307 del 30/04/2015.

PRECISAZIONI

Si conferma la completezza della documentazione art. 567 CPC.

PATTI

Unità immobiliare accessibile dalla pubblica via a mezzo di uno stradello della larghezza di circa mt 1,00, gravante sul mappale 774 sub 13 del foglio 2; contatori delle utenze, oggi inattive, sono ubicate sul muro di recinzione del mappale 774 sub 11; nella unità immobiliare non si rileva la caldaia, né ubicazione della stessa, pur esistente impianto di riscaldamento.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente immobile in possesso della signora **** Omissis ****, inutilizzato, privo di utenze, in mediocre stato di manutenzione, con presenza di umidità su tutte le pareti.



PARTI COMUNI

Unità immobiliare al piano terra, non risultano pendenti oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù passive, attive.

- Servitù di passaggio per accesso pedonale gravante sul mappale 774 sub 13;
- misuratori con relative condotte insistenti sulla unità immobiliare mappale 774 sub 11 / sub 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare al piano terra, fabbricato elevato ai piani terra, e primo, destinazione abitazione.

REALIZZATO

- struttura portante verticale mista, muratura e pilastri in CA,
- solai in latrizio e c.a.;
- copertura con orditura in legno e manto in laterizio;
- intonaco esterno in malta cementizia e tinteggiatura.

FINITURA

- impianto idrico autonomo;
- impianto di riscaldamento autonomo, con elementi in ghisa: si precisa che la caldaia con relativi collegamenti ubicati nella unità immobiliare adiacente mappale 774 sub 10;
- tramezzature interne con mattoni forati, legati con malta cementizia;
- intonaci interni per pareti e soffitti in malta, finitura parte con tempera, parte con carta da parati, pareti di bagni e cucina in ceramica;
- pavimentazione, parte in ceramica, parte in marmette di graniglia;
- finestre in alluminio con vetro termico;
- portone d'ingresso in metallo;
- pavimentazione esterna, parte con battuto di ghiaia, parte con battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente unità immobiliare libera, priva di utenze, mediocre lo stato di manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1984 al 03/03/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE/DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Donato	04/06/1984	4169	



		PASTORINO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	27/06/1984	9368	8320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2005 al 31/12/2014	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO ROMA	01/03/2006	34	401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/04/2007	11733	6890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA	13/04/2007		
Dal 31/01/2014 al 02/02/2023	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Roberto LABATE	31/01/2014	338447	67656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	03/02/2014	1997	1692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE			

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 31/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 118
Quota: 100
Importo: € 194.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 97.000,00
Rogante: notaio dott. Roberto LABATE
Data: 31/01/2014
N° repertorio: 338448
N° raccolta: 67657

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2022
Reg. gen. 9894 - Reg. part. 7930
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Unità immobiliare, ricadente in zona definita dal PRG del comune di Frosinone zona C1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Unità immobiliare realizzata anteriormente al 01/09/67, ampliamento realizzato abusivamente, rilasciata da Comune di Frosinone concessione edilizia in Sanatoria n. 11570/s in data 20/01/2012.



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.

Non si rilevano spese e/o impegni economici con il comproprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra
Appartamento al piano terra, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due vani letto, con piccola corte esclusiva, accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un viale pedonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 774, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.950,00
Si applica il valore di mercato con riferimento al valore OMI per unità immobiliari simili con valutazione della dello stato di consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra	101,00 mq	950,00 €/mq	€ 95.950,00	100,00%	€ 95.950,00
				Valore di stima:	€ 95.950,00



Valore di stima: € 95.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
agibilità tecnica/ verifica impianti/ attestazione prestazione energetica/ libretto impianto.	3000,00	€

Valore finale di stima: € 92.950,00

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 04/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 23 Foto - Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Frosinone foglio 2 mappale 774
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale unità immobiliare foglio 2 mappale 774 sub 4
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Frosinone
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Frosinone
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - rapporto consegna perizia preliminare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra
Appartamento al piano terra, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due vani letto, con piccola corte esclusiva, accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un viale pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 774, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Unità immobiliare, ricadente in zona definita dal PRG del comune di Frosinone zona C1.

Prezzo base d'asta: € 92.950,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Epicuro n 15 (ex Via Colle Cottorino), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 774, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente immobile in possesso della signora **** Omissis ****, inutilizzato, privo di utenze, in mediocre stato di manutenzione, con presenza di umidità su tutte le pareti.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due vani letto, con piccola corte esclusiva, accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un viale pedonale.		
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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 03/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 118
Quota: 100
Importo: € 194.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 97.000,00
Rogante: notaio dott. Roberto LABATE
Data: 31/01/2014
N° repertorio: 338448
N° raccolta: 67657

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 31/05/2022
Reg. gen. 9894 - Reg. part. 7930
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

