

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	10



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	22



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3.....	23



INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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 Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: ingresso, cucina al p.t.; tre camere, disimpegno, bagno al 1°p

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: avv Bufalini Alessandra

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: disimpegno, tre camera, bagno al 2°p, terrazzo di copertura al 3°p.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: avv Bufalini Alessandra

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

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)

L'esecutata come riportato nell'atto di provenienza risulta essere di stato libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

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)

L'esecutata come riportato nell'atto di provenienza risulta essere di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1



L'appartamento confina a nord con la via Domenico Patrizi, ad est con altra u.i., a sud con via Vittorio Emanuele, ad ovest con altra u.i. identificata alla p.lla 203

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'appartamento confina a nord con la via Domenico Patrizi, ad est con altra u.i., a sud con via Vittorio Emanuele, ad ovest con altra u.i. identificata alla p.lla 203

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	21,30 mq	30,00 mq	0,9	27,00 mq	2,30 m	0
Abitazione	42,60 mq	55,10 mq	1	55,10 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				82,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,10 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro storico di Morolo.

Si applica alla superficie del piano terra un coefficiente pari a 0.90 in considerazione dell'altezza interna pari a 2,30 m.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,60 mq	58,10 mq	1	58,10 mq	3,00 m	2
Terrazza	47,50 mq	55,60 mq	0,10	5,56 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				63,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,66 mq		



L'immobile oggetto di stima è sito nel centro storico di Morolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1986 al 03/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1 Piano 0-1-2
Dal 03/10/1988 al 11/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 0-1-2
Dal 11/11/1991 al 10/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 15 Categoria A4
Dal 10/12/1991 al 17/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 15 Categoria A4
Dal 17/03/1992 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 15 Categoria A4
Dal 25/10/2011 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 15 Categoria A4
Dal 09/04/2014 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 204, Sub. 15 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 209,17 Piano 0-1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1986 al 03/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1 Piano 0-1-2
Dal 03/10/1988 al 11/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 0-1-2
Dal 11/11/1991 al 10/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 16



		Categoria A4
Dal 10/12/1991 al 17/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 16 Categoria A4
Dal 17/03/1992 al 22/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 16 Categoria A4
Dal 22/07/1992 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 16 Categoria A4
Dal 25/10/2011 al 09/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 204, Sub. 16 Categoria A4
Dal 09/04/2014 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 204, Sub. 16 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4 Superficie catastale 59 mq Rendita € 185,92 Piano 2-3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	204	15		A4	9	4,5	86 mq	209,17 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	23	204	16		A4	9	4	59 mq	185,92 €	2-3	
--	----	-----	----	--	----	---	---	-------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul terrazzo, lastrico solare è presente una tettoia in ferro con copertura in pannelli in fibrocemento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono con utenze non attive.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono con utenze non attive.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale. L'ingresso è in comune con il sub 16 anch'esso oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. L'ingresso è in comune con il sub 15 anch'esso oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Non si rilevano servitù registrate ma l'accesso al sub 16 avviene attraverso l'ingresso e le scale interne del sub 15 determinando così una servitù di passaggio. Si rileva che, pur essendo suddivisi in due subalterni le due unità sono funzionalmente dipendenti l'una dall'altra costituendo di fatto un'unica unità abitativa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Non si rilevano servitù registrate ma l'accesso al sub 16 avviene attraverso l'ingresso e le scale interne del sub 15 determinando così una servitù di passaggio. Si rileva che, pur essendo suddivisi in due subalterni le due unità sono funzionalmente dipendenti l'una dall'altra costituendo di fatto un'unica unità abitativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

L'immobile pignorato consiste in una unità abitativa "cielo-terra" su quattro livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, solai in parte in putrelle e tavelloni ed in parte in legno, con scala interna in legno (in pessimo stato manutentivo). I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno così come gli esterni forniti di persiane. Gli impianti sono autonomi ed attualmente non alimentati. Manca allaccio al metano ed impianto di riscaldamento. In generale l'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture economiche ed obsolete.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'immobile pignorato consiste in una unità abitativa "cielo-terra" su quattro livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, solai in parte in putrelle e tavelloni ed in parte in legno, con scala interna in legno (in pessimo stato manutentivo). I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con persiane in legno. Gli impianti sono autonomi ed attualmente non alimentati. Manca allaccio al metano ed impianto di riscaldamento. In generale l'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture economiche ed obsolete.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

L'immobile risulta libero

L'immobile versa in stato di abbandono, è stato necessario l'intervento della forza pubblica per l'accesso allo stesso. E' stata sostituita la serratura del portone d'accesso, l'immobile è custodito dal professionista delegato dal Giudice.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero

L'immobile versa in stato di abbandono, è stato necessario l'intervento della forza pubblica per l'accesso allo stesso. E' stata sostituita la serratura del portone d'accesso, l'immobile è custodito dal professionista delegato dal Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1988 al 10/12/1991	**** Omissis ****	DICH SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AdE FROSINONE	04/04/1989	87	444
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/12/1989	16918	13503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	04/04/1989	87	444		
Dal 10/12/1991 al 17/03/1992	**** Omissis ****	DICH SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AdE FROSINONE	20/12/1993	65	490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
FROSINONE	27/04/1994	6074	4675		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	20/12/1993	65	490
Dal 17/03/1992 al 25/10/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASTORINO	17/03/1992	16480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/04/1992	7369	6452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	03/04/1992				
Dal 25/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLELLI	25/10/2011	144753	16696
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	04/11/2011	20929	15367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	02/11/2011	38006	1T		

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 risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1992 al 25/10/2011	**** Omissis ****	DICH SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		AG ENTRATE	30/12/1992	504	25
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	30/12/1992		
Dal 25/10/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLELLI	25/10/2011	144753	16696
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	04/11/2011	20929	15367
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	02/11/2011	38006	1T

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 risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 04/11/2011



Reg. gen. 20930 - Reg. part. 2835
Quota: 1/1
Importo: € 220.159,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.079,99
Rogante: Gallelli
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 144754
N° raccolta: 16697

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 07/06/2023
Reg. gen. 11398 - Reg. part. 8330
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 04/11/2011
Reg. gen. 20930 - Reg. part. 2835
Quota: 1/1
Importo: € 220.159,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.079,99
Rogante: Gallelli
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 144754
N° raccolta: 16697

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 07/06/2023
Reg. gen. 11398 - Reg. part. 8330



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

L'immobile oggetto della presente insiste nel centro storico di Morolo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

L'immobile oggetto della presente insiste nel centro storico di Morolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

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.

In data 17/10/2023 è stato richiesto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Morolo al fine di verificare la regolarità urbanistica del cespite in esame. Si è ricevuta risposta a mezzo mail nella quale il Responsabile dell'area tecnica afferma che non vi sono pratiche edilizie presentate dall'esecutata o dai precedenti proprietari, e che probabilmente trattasi di vecchie costruzioni ante 1/9/67

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 risulta conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3



L'immobile non 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.

In data 17/10/2023 è stato richiesto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Morolo al fine di verificare la regolarità urbanistica del cespite in esame. Si è ricevuta risposta a mezzo mail nella quale il Responsabile dell'area tecnica afferma che non vi sono pratiche edilizie presentate dall'esecutata o dai precedenti proprietari, e che probabilmente trattasi di vecchie costruzioni ante 1/9/67.

La presenza della tettoia induce a considerare costi di ripristino al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

Non è possibile determinare la data di realizzazione della tettoia, nella planimetria catastale datata 11/11/1991 non era presente pertanto si suppone successiva ad essa.

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 risulta conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti per la presenza di una tettoia in ferro con copertura in pannelli di fibrocemento sul terrazzo/lastrico solare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1
Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: ingresso, cucina al p.t.; tre camere, disimpegno, bagno al 1°p
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 15, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.050,00
Valutazione condotta con market comparison approach, procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3
Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: disimpegno, tre camera, bagno al 2°p, terrazzo di copertura al 3°p.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.830,00
Valutazione condotta con market comparison approach, procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1	82,10 mq	500,00 €/mq	€ 41.050,00	100,00%	€ 41.050,00
Bene N° 2 - Appartamento Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3	63,66 mq	500,00 €/mq	€ 31.830,00	100,00%	€ 31.830,00
				Valore di stima:	€ 72.880,00



Valore di stima: € 72.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2880,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

Si considerano in via forfetaria € 2880 di costi di ripristino dello stato dei luoghi per lo smantellamento della tettoia presente sul lastrico solare.

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 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ssub 15 e 16 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali sotriche sub 15 e 16 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Ufficio tecnico Comunale (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomante (Aggiornamento al 27/08/2024)



✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 27/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1
Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: ingresso, cucina al p.t.; tre camere, disimpegno, bagno al 1°p
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 15, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente insiste nel centro storico di Morolo.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3
Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: disimpegno, tre camera, bagno al 2°p, terrazzo di copertura al 3°p.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 16, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente insiste nel centro storico di Morolo.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 0-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 15, Categoria A4	Superficie	82,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono con utenze non attive.		
Descrizione:	Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: ingresso, cucina al p.t.; tre camere, disimpegno, bagno al 1°p		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Morolo (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 204, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	63,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono con utenze non attive.		
Descrizione:	Porzione di appartamento di civile abitazione tipo "cielo-terra", composto da: disimpegno, tre camera, bagno al 2°p, terrazzo di copertura al 3°p.		
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 MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 0-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 04/11/2011
Reg. gen. 20930 - Reg. part. 2835
Quota: 1/1
Importo: € 220.159,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.079,99
Rogante: Gallelli
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 144754
N° raccolta: 16697

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 07/06/2023
Reg. gen. 11398 - Reg. part. 8330
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 04/11/2011
Reg. gen. 20930 - Reg. part. 2835
Quota: 1/1
Importo: € 220.159,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.079,99
Rogante: Gallelli
Data: 25/10/2011
N° repertorio: 144754
N° raccolta: 16697



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 07/06/2023

Reg. gen. 11398 - Reg. part. 8330

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

