
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14

Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25

Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Lotto 4	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.150,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.750,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 31.625,00	35
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 94.450,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T.....	37
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T.....	39

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Celletti Marina, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email cellettimarina@libero.it, PEC marina.celletti@archiworldpec.it, Tel. 3494132100, Fax 0775 85 67 71, 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 Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.76988865274176, 13.265676745748213)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T (Coord. Geografiche: 41.76988865274176, 13.265676745748213)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.76988865274176, 13.265676745748213)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T (Coord. Geografiche: 41.76988865274176, 13.265676745748213)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 7, PIANO T

Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante portico privato. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA CERRETA N.16, PIANO T

Trattasi di locali deposito su due livelli, piano terra e primo, con accesso mediante corte comune, ubicati in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 7,
PIANO T**

Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante corte comune. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 9,
PIANO T**

Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso mediante scala esterna esclusiva. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il mappale 215 confina con il mappale 663 su tre lati ed a sud con il mappale 214.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,50 mq	117,50 mq	1	117,50 mq	2,70 m	0
Loggia	22,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,80 m	0
Totale superficie convenzionale:				126,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2001 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani

		Rendita € 433,82 Piano T
Dal 02/08/2011 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	215	5		A2	7	4,5	123 mq	278,89 €	Piano T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea della planimetria catastale e dello stato dei luoghi non si è riscontrata la corrispondenza, in quanto è stata rilevata la chiusura del portico antistante l'accesso ed un volume aggiuntivo sul retro ove è in fase di realizzazione un bagno.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante mista in muratura e c.a., solai laterocementizi, tetto a falde con copertura in tegole. Le superfici esterne sono intonacate e si presentano in discrete condizioni generali, con necessità di interventi di manutenzione; le scale esterne sono in parte al grezzo. L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono di recente produzione e si mostrano in buono stato. Gli impianti sono funzionanti ma non è stato possibile reperire certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente alla famiglia composta da due minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1988 al 03/07/1988	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11168	8916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	21/07/1988	2312	
Dal 03/07/1988 al 09/09/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11169	8917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	21/07/1988	2312	
Dal 09/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Stefano	09/09/2009	2372	1371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	15/09/2009	21773	16578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2024
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 494 rilasciata dal Comune di Trivigliano (FR) in data 21.08.1978 e che per successive opere eseguite in difformità è stata rilasciata dal medesimo Comune in Trivigliano in data 23.06.1999 la sanatoria n.46.

Attualmente sono presenti difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale pertanto in via cautelativa si considerano € 3000 di costi di ripristino.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il mappale 215 confina con il mappale 663 su tre lati e con il mappale 214 a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	66,00 mq	77,50 mq	0,20	15,50 mq	0,00 m	-1-0
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 67 Superficie catastale 67 mq Rendita € 152,25
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 67 Superficie catastale 67 mq Rendita € 152,25
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 67 Superficie catastale 77 mq

		Rendita € 152,25 Piano T-1
--	--	-------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	215	3		C2	12	67	77 mq	152,25 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un ripristino.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione ha struttura portante in muratura, con tetto a falde e copertura in tegole, pareti interne ed esterne intonacate, in pessimo stato manutentivo generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile utilizzato dagli esecutivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1988 al 09/09/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	01/08/1988	11169	8917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	21/07/1988	2312			
Dal 03/07/1988 al 09/09/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11169	8917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Borrelli Stefano	09/09/2009	2372	1371
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	15/09/2009	21773	16578
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
 Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: BORRELLI STEFANO
 Data: 09/09/2009
 N° repertorio: 2373
 N° raccolta: 1372
- Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
 Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
 Quota: 1/1
 Importo: € 58.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
 Data: 12/09/2011
 N° repertorio: 28824
 N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 02/04/2024

Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 494 rilasciata dal Comune di Trivigliano (FR) in data 21.08.1978 e che per successive opere eseguite in difformità è stata rilasciata dal medesimo Comune in Trivigliano in data 23.06.1999 la sanatoria n.46.

E' stato richiesto accesso agli atti presso il Comune di Trivigliano, ad oggi non si è avuto riscontro in merito, pertanto si riserva al reperimento della documentazione elencata di esprimersi in merito alla regolarità edilizia del bene in esame.

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.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il mappale 215 confina con il mappale 663 su tre lati ed a sud con il mappale 214.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,75 mq	57,50 mq	1	57,50 mq	2,70 m	0
Totale superficie convenzionale:				57,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2001 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T
Dal 02/08/2011 al 02/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 02/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 278,89 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	215	6		A2	7	2,5	55 mq	278,89 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante mista in muratura e c.a., solai laterocementizi, tetto a falde con copertura in tegole. Le superfici esterne sono intonacate e si presentano in discrete condizioni generali, con necessità di interventi di manutenzione; le scale esterne sono in parte al grezzo. L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono di recente produzione e si mostrano in buono stato. Gli impianti sono funzionanti ma non è stato possibile reperire certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo dalla **** Omissis ****

In considerazione di ciò si quantifica a fini della procedura un canone di locazione pari ad € 200,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1988 al 03/07/1988	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11168	8916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	21/07/1988	2312	
Dal 03/07/1988 al 09/09/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11169	8917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	21/07/1988	2312	
Dal 09/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Stefano	09/09/2009	2372	1371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	15/09/2009	21773	16578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2024
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 494 rilasciata dal Comune di Trivigliano (FR) in data 21.08.1978 e che per successive opere eseguite in difformità è stata rilasciata dal medesimo Comune in Trivigliano in data 23.06.1999 la sanatoria n.46.

E' stato richiesto accesso agli atti presso il Comune di Trivigliano, ad oggi non si è avuto riscontro in merito, pertanto si riserva al reperimento della documentazione elencata di esprimersi in merito alla regolarità edilizia del bene in esame.

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.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Proprietà per 1/2 e proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

CONFINI

Il mappale 215 confina con il mappale 663 su tre lati ed a sud con il mappale 214.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	2,85 m	1
Loggia	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				188,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2001 al 02/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 02/08/2011 al 21/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5

		Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 21/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 215, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	215	4		A2	7	7,5		464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante mista in muratura e c.a., solai laterocementizi, tetto a falde con copertura in tegole. Le superfici esterne sono intonacate e si presentano in mediocri condizioni generali, con necessità di interventi di manutenzione; le scale esterne sono in parte al grezzo. L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono di recente produzione e si mostrano in buono stato. Gli impianti sono funzionanti ma non è stato possibile reperire certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente alla famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1988 al 09/09/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giuliano	03/07/1988	7323	1338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/1988	11168	8917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FROSINONE	21/07/1988	2312			
Dal 01/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Borrelli Stefano	01/10/2009	2431	1417
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	14/10/2009	23744	18030
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011

N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 02/04/2024

Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 494 rilasciata dal Comune di Trivigliano (FR) in data 21.08.1978 e che per successive opere eseguite in difformità è stata rilasciata dal medesimo Comune in Trivigliano in data 23.06.1999 la sanatoria n.46.

E' stato richiesto accesso agli atti presso il Comune di Trivigliano, ad oggi non si è avuto riscontro in merito, pertanto si riserva al reperimento della documentazione elencata di esprimersi in merito alla regolarità edilizia del bene in esame.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T
Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante portico privato. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.150,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T	126,30 mq	500,00 €/mq	€ 63.150,00	100,00%	€ 63.150,00
				Valore di stima:	€ 63.150,00

Valore di stima: € 63.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 60.150,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T
 Trattasi di locali deposito su due livelli, piano terra e primo, con accesso mediante corte comune, ubicati in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T	15,50 mq	500,00 €/mq	€ 7.750,00	100,00%	€ 7.750,00
				Valore di stima:	€ 7.750,00

Valore di stima: € 7.750,00

Valore finale di stima: € 7.750,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T
 Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante corte comune. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 6, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.625,00
 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T	57,50 mq	550,00 €/mq	€ 31.625,00	100,00%	€ 31.625,00
				Valore di stima:	€ 31.625,00

Valore di stima: € 31.625,00

Valore finale di stima: € 31.625,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T
 Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso mediante scala esterna esclusiva. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 94.450,00
 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T	188,90 mq	500,00 €/mq	€ 94.450,00	100,00%	€ 94.450,00

Valore di stima:	€ 94.450,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 94.450,00

Valore finale di stima: € 94.450,00

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 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celletti Marina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotti 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - lotti 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica lotti 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto Floridi 1988
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificati di residenza
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T
Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante portico privato. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

Prezzo base d'asta: € 60.150,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T
Trattasi di locali deposito su due livelli, piano terra e primo, con accesso mediante corte comune, ubicati in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

Prezzo base d'asta: € 7.750,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T
Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante corte comune. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

Prezzo base d'asta: € 31.625,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T
Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso mediante scala esterna esclusiva. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle

immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona agricola E2 del PRG del Comune di Trivigliano (FR)

Prezzo base d'asta: € 94.450,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	126,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante portico privato. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente alla famiglia composta da due minori.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.750,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Trivigliano (FR) - Via Cerreta n.16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	15,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un ripristino.		
Descrizione:	Trattasi di locali deposito su due livelli, piano terra e primo, con accesso mediante corte comune, ubicati in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.625,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	57,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso mediante corte comune. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.450,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Trivigliano (FR) - VIA COLLE IORIO n. 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 215, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	188,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, il fabbricato e le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo, con accesso mediante scala esterna esclusiva. L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra ubicato in zona periferica a carattere misto tra residenziale e rurale con scarsi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze e sufficienti collegamenti verso il centro e verso le principali località limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente alla famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 7, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2024
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA CERRETA N.16, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009

Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: BORRELLI STEFANO

Data: 09/09/2009

N° repertorio: 2373

N° raccolta: 1372

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2024
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 7, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011
N° repertorio: 28824
N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/04/2024
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA COLLE IORIO N. 9, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2009
Reg. gen. 21774 - Reg. part. 2816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: BORRELLI STEFANO
Data: 09/09/2009
N° repertorio: 2373
N° raccolta: 1372
- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 15/09/2011
Reg. gen. 17951 - Reg. part. 2443
Quota: 1/1
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA
Data: 12/09/2011

N° repertorio: 28824

N° raccolta: 9958

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 02/04/2024

Reg. gen. 6026 - Reg. part. 4867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura