

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.750,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



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 Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano S1 di fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile si compone da un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina, un locale lavanderia, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un portico.

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 Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** risulta Coniugato con **** Omissis **** dal 01/05/2010.

CONFINI

L'immobile confina da nord con le particelle : 10 - 19 - 607 del foglio 36 e con la pubblica strada

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,70 m	-1
Cantina	10,50 mq	14,50 mq	0,20	2,90 mq	2,70 m	-1
Loggia	32,00 mq	36,50 mq	0,40	14,60 mq	2,70 m	-1
Totale superficie convenzionale:				177,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2004 al 01/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 449, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano S1
Dal 01/09/2005 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 449, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano S1
Dal 17/12/2010 al 31/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 449, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	449	6		A2	2	7,5		464,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, in quanto è stata rilevata la realizzazione di un tramezzo di separazione nel locale "camera da pranzo" con la creazione di un locale studio.

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'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza della stessa proprietà, per cui non sussistono parti in comune con terzi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sui beni pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è al piano S1 di fabbricato completamente a destinazione residenziale. Il fabbricato risulta finito. La struttura portante è in cemento armato e le tompagnature in forati leggeri in laterizio, i solai e la copertura sono in latero-cementizio, con tetto a falde e rivestimento di tegole in cotto. Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno, persiane in pvc e le porte in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore unitamente alla propria famiglia, composta da due minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1965 al 11/01/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAIO MARIO	30/06/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/07/1965	5582	5118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	05/07/1965	397	88
Dal 11/01/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALVI ANGELO	11/01/2005	58669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
FROSINONE	14/01/2005	764	456		



		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 05/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 23/11/2009
Reg. gen. 7970 - Reg. part. 3593
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Di Rosa Paola
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 7970
N° raccolta: 3593

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 29/02/2024
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 3156
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Per l'area in oggetto, il vigente Piano Regolatore Generale regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per il mappale 449, zona E - zona verde agricolo, nella quale sono previste soltanto costruzioni agricole e residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Anagni, si rinveniva soltanto una DIA per manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato; nella suddetta DIA si fa riferimento ad una C.E. in sanatoria n 403 del 25/11/1997 non reperibile in archivio. In considerazione di ciò non è possibile 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1 di fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile si compone da



un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina, un locale lavanderia, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 449, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1	177,50 mq	700,00 €/mq	€ 124.250,00	100,00%	€ 124.250,00
				Valore di stima:	€ 124.250,00

Valore di stima: € 124.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 121.750,00

Si considerano forfaitariamente in via cautelativa € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione difformità rilevata tra stato dei luoghi e planimetria catastale (tramezzo interno divisorio tra sala e studio).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nonostante ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Anagni non è stato possibile stabilire la regolarità edilizia del bene in esame.

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 01/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA del 2002
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di provenienza - compravendita del 1965
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota atto Salvi 2005
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1
Trattasi di appartamento al piano S1 di fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile si compone da un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina, un locale lavanderia, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un portico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 449, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per l'area in oggetto, il vigente Piano Regolatore Generale regolarmente approvato ed esecutivo, prevede come destinazione per il mappale 449, zona E - zona verde agricolo, nella quale sono previste soltanto costruzioni agricole e residenziali.

Prezzo base d'asta: € 121.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - C.DA FIORE VIA CAVA BESTIALE N.20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 449, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	177,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano S1 di fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile si compone da un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina, un locale lavanderia, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un portico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore unitamente alla propria famiglia, composta da due minori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 23/11/2009
Reg. gen. 7970 - Reg. part. 3593
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Di Rosa Paola
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 7970
N° raccolta: 3593

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 29/02/2024
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 3156
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

