
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.750,80	15

INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, 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 Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3

DESCRIZIONE

Abitazione su n. 3 livelli sita nel Comune di Amaseno (FR), in Via Bivia, 1. Il bene è ubicato ai piani 1-2 e 3 di una palazzina in muratura di vecchia realizzazione. L'immobile, in buono stato di conservazione, è inserito nel Centro storico ed è caratterizzato da strade piccole per la maggior parte pedonali. Non è climaticamente ben esposto ma presenta all'ultimo piano una gradevole terrazza con vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (es. uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno, cucina-pranzo con camino, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 3 bagni ed un'ampia terrazza.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Alcune planimetrie, tra cui quella dell'immobile, sono state integrate dal sottoscritto nella presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La palazzina confina con:

- Strada Comunale Via Bivia;
- Particella 277;

- Particella 282;
- Particella 279.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,45 mq	148,40 mq	1	148,40 mq	2,40 m	1-2-3
Terrazza	32,90 mq	32,90 mq	0,25	8,22 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				156,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2008 al 12/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 278, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 185 mq Rendita € 220,53 Piano 1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I seguenti immobili soppressi hanno originato il bene oggetto di vendita:

Foglio MU Particella 278 Subalterno 4;

Foglio MU Particella 278 Subalterno 6.

FUSIONE del 15/12/2008 Pratica n. FR0433219 in atti dal 15/12/2008 FUSIONE (n. 41071.1/2008).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	278	7		A3	2	7	185 mq	220,53 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'esistente differisce da quella depositata in Catasto per la diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di discreto livello. Risulta dotato degli impianti principali quali elettrico, idraulico e termico allacciati alle reti pubbliche.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento. Non si sono rilevate pertinenze condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata trovata documentazione attestante servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 4 piani fuori terra ed è realizzata in muratura antica senza rivestimento di intonaco. Le aperture sono discretamente ampie e ben posizionate. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla via Comunale mentre l'accesso ai vari piani mediante una scala interna. L'altezza utile è inferiore a gli attuali standards urbanistici ma i vani sono sufficientemente illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in buono stato di conservazione. Tutti gli impianti sono presenti ed allacciati alle reti. L'esposizione climatica risente dell'ubicazione all'interno del centro storico, caratterizzato da vie per lo più

pedonali e tortuose. La dotazione di spazi verdi comunali a disposizione è discreta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato dagli esecutati.

Per l'appartamento in oggetto si può considerare un canone di affitto mensile pari a circa € 250,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1970 al 28/01/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauor Marè	23/08/1970	525	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	03/09/1970	8012	6993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ferentino (FR)			
Dal 28/01/1985 al 27/01/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/01/1985	95	398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/09/1985	10146	8819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			
Dal 28/01/1985 al 27/09/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Piromallo Jannitti	15/12/2008	96337	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	20/09/2024	17047	13787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2008 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	27/01/2008	89/767/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	13/01/2009	911	766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			
Dal 27/01/2008 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Piromallo Jannitti	15/12/2008	96337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	20/09/2024	17048	13788
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2008 al 06/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo	15/12/2008	96337	23144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	31/12/2008	28903	19899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ariccia (RM)			
--	--	--------------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 31/12/2008
Reg. gen. 28904 - Reg. part. 4961
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo
Data: 15/12/2008
N° repertorio: 96338
N° raccolta: 23145

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2013
Reg. gen. 13014 - Reg. part. 9309
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/01/2024
Reg. gen. 225 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG Centro Storico. Il bene è inserito in zona centrale e risulta entro i limiti del centro urbano.

L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c) corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale non hanno evidenziato documentazione urbanistica relativamente all'immobile. L'ubicazione, le caratteristiche formali e costruttive suggeriscono una datazione relativa a fine '800 inizi '900, comunque anteriore al 01/01/1967.

Tuttavia il confronto tra gli elaborati grafici catastali ed il rilievo effettuato all'atto del sopralluogo evidenziano le seguenti difformità:

1. Demolizione parete divisoria tra cucina e soggiorno (non è dato sapere se portante);
2. Ampliamento camera e realizzazione di n. 2 bagni;
3. Copertura della terrazza con struttura in acciaio.

Tali variazioni sono risolvibili mediante ricorso ad una CILA a sanatoria che preveda il pagamento della sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3
Abitazione su n. 3 livelli sita nel Comune di Amaseno (FR), in Via Bivia, 1. Il bene è ubicato ai piani 1-2 e 3 di una palazzina in muratura di vecchia realizzazione. L'immobile, in buono stato di conservazione, è inserito nel Centro storico ed è caratterizzato da strade piccole per la maggior parte pedonali. Non è climaticamente ben esposto ma presenta all'ultimo piano una gradevole terrazza con vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (es. uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno, cucina-pranzo con camino, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 3 bagni ed un'ampia terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 278, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.250,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3	156,62 mq	340,00 €/mq	€ 53.250,80	100,00%	€ 53.250,80
				Valore di stima:	€ 53.250,80

Valore di stima: € 53.250,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 49.750,80

Metodo di stima utilizzato:

- Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
- Coefficienti di merito (fattori intrinseci ed estrinseci): età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, luminosità ed esposizione, esistenza di servizi comuni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per l'immobile in oggetto è necessario predisporre un progetto per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale.

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.

Castro dei Volsci, li 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Varie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3
Abitazione su n. 3 livelli sita nel Comune di Amaseno (FR), in Via Bivia, 1. Il bene è ubicato ai piani 1-2 e 3 di una palazzina in muratura di vecchia realizzazione. L'immobile, in buono stato di conservazione, è inserito nel Centro storico ed è caratterizzato da strade piccole per la maggior parte pedonali. Non è climaticamente ben esposto ma presenta all'ultimo piano una gradevole terrazza con vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (es. uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno, cucina-pranzo con camino, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 3 bagni ed un'ampia terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 278, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato in Zona di PRG Centro Storico. Il bene è inserito in zona centrale e risulta entro i limiti del centro urbano. L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c)corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

Prezzo base d'asta: € 49.750,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.750,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - Via Bivia, 1, piano 1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 278, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	156,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di discreto livello. Risulta dotato degli impianti principali quali elettrico, idraulico e termico allacciati alle reti pubbliche.		
Descrizione:	Abitazione su n. 3 livelli sita nel Comune di Amaseno (FR), in Via Bivia, 1. Il bene è ubicato ai piani 1-2 e 3 di una palazzina in muratura di vecchia realizzazione. L'immobile, in buono stato di conservazione, è inserito nel Centro storico ed è caratterizzato da strade piccole per la maggior parte pedonali. Non è climaticamente ben esposto ma presenta all'ultimo piano una gradevole terrazza con vista. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, centrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (es. uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno, cucina-pranzo con camino, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 3 bagni ed un'ampia terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dagli esecutati.		