

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	8
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5 ..	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	12



Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 512	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	13
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 514	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 515	
Stima / Formazione lotti.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

---

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un complesso residenziale costituito da due fabbricati di sei piani con due corpi scala serviti da ascensori.

Il complesso è ubicato nella parte bassa di Frosinone, nel quartiere denominato Selva Piana, su una strada poco trafficata.

Un fabbricato ha due appartamenti a piano, l'altro, quello in oggetto, ha tre appartamenti a piano.

Il piano terreno è porticato e oltre agli ingressi, vi si trovano i locali cantina.

Il piazzale esterno, al quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale, è per la maggior parte, asfaltato e occupato da parcheggi coperti e scoperti, in parte è organizzato a verde.

L'appartamento si trova al quinto piano della scala B ed è costituito da ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere, due bagni, due balconi e un ripostiglio.

E' pertinenza esclusiva un locale cantina che si trova al piano terra e due posti auto di cui uno coperto e l'altro scoperto, che si trovano nel piazzale interno, anch'essi oggetto del pignoramento e che sono descritti di seguito.

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

L'immobile 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 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

Il bene pignorato è un posto auto coperto con pensilina di cemento armato, situato all'interno del piazzale del complesso edilizio descritto al BENE N.1.

L'immobile 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 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

Il bene pignorato è un parcheggio scoperto all'interno del piazzale interno del complesso edilizio descritto al BENE N.1.

L'immobile 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 UNICO**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 12/05/2012 nel Comune di Ferentino (FR), in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 12/05/2012 nel Comune di Ferentino (FR), in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

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 \*\*\*\* ha contratto matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 12/05/2012 nel Comune di Ferentino (FR), in regime di separazione dei beni.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,80 m	5
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	199	25	2	A2	3	6 vani	103,00 mq	464,81 €	T - 5	

### **Corrispondenza catastale**

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

Nella visura catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare di 1/2 della proprietà superficiaria, l'altra metà risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma dall'accettazione di eredità espressa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare dell'intero della proprietà superficiaria.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	199	105	2	C6	2	15 mq		42,61 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Il bene pignorato distinto al mapp. 50 è stato soppresso con la variazione del 29/12/2000 Pratica n. 211377 in atti dal 09/10/2001 DIVISIONE-CLS DEFINITIVO 3221 (215442), che ha generato i beni distinti con i mapp.li 105 e 106.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	199	106		C6	1	11 mq		26,7 €		

### **Corrispondenza catastale**

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

Il bene pignorato distinto al mapp. 50 è stato soppresso con la variazione del 29/12/2000 Pratica n. 211377 in atti dal 09/10/2001 DIVISIONE-CLS DEFINITIVO 3221 (215442), che ha generato i beni distinti con i mapp.li 105 e 106.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

L'immobile risulta libero

L'appartamento è libero, ma inabitabile, perchè è allacciato alle reti delle pubbliche utenze, ma le forniture sono sospese.

Inoltre è stato occupato abusivamente per qualche tempo, e lasciato in stato di abbandono per molti anni, per cui necessita di interventi di manutenzione e di verifica di funzionamento dei bagni, degli impianti e della caldaia, che è installata, ma in condizioni pessime.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava occupato da un'autovettura, in virtù di accordi verbali con l'esecutato.



Il valore di locazione del posto auto coperto è di € 60,00 per mese.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava occupato da un furgone, in virtù di accordi verbali con l'esecutato.

Il valore di locazione del posto auto coperto è di € 25,00 per mese.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2000 al 11/07/2001	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Raponi	23/11/2000	25134	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	05/12/2000	18093	14288
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/2001 al 15/03/2017	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fancesco Raponi	11/07/2001	26971	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	12/07/2001	11093	9015
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 15/03/2017 al 16/04/2019	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fancesco Raponi	15/03/2017	409/9990/17	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/06/2017	10110	7782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/06/2024 al 19/07/2024	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fancesco Raponi	16/04/2019	56555	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	27/06/2024	11889	9667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/07/2024 al 14/09/2025	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fancesco Raponi	16/04/2019	56555	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	19/07/2024	13529	11025
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è titolare del diritto di proprietà superficaria dell'immobile in virtù dell' accettazione espressa di eredità trascritta il 19/07/2024 in rettifica alla trascrizione del 27/06/2024, dello stesso atto, nella quale era stata indicata erroneamente la quota di 1/2.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

Vedi BENE n.1

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

Vedi BENE n.1

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 30/06/2021  
Reg. gen. 10647 - Reg. part. 981  
Quota: proprietà superficaria  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,82  
Rogante: notaio Raponi Francesco  
Data: 11/07/2001  
N° repertorio: 26972  
Note: L'iscrizione è in rinnovazione dell'iscrizione n.11094/1470 del 12/07/2001 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/07/2001 rep.26972.

#### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 18/11/2024  
Reg. gen. 20797 - Reg. part. 16800  
Quota: proprietà superficaria



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 30/06/2021  
Reg. gen. 10647 - Reg. part. 981  
Quota: proprietà superficiaria  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,82  
Rogante: notaio Raponi Francesco  
Data: 11/07/2001  
N° repertorio: 26972  
Note: L'iscrizione è in rinnovazione dell'iscrizione n.11094/1470 del 12/07/2001 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/07/2001 rep.26972.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 18/11/2024  
Reg. gen. 20797 - Reg. part. 16800  
Quota: proprietà superficiaria  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 30/06/2021  
Reg. gen. 10647 - Reg. part. 981  
Quota: proprietà superficiaria  
Importo: € 123.949,65



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 61.974,82

Rogante: notaio Raponi Francesco

Data: 11/07/2001

N° repertorio: 26972

Note: L'iscrizione è in rinnovazione dell'iscrizione n.11094/1470 del 12/07/2001 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/07/2001 rep.26972.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 18/11/2024

Reg. gen. 20797 - Reg. part. 16800

Quota: proprietà superficiaria

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5**

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia 27/02/1976, con la quale il Comune di Frosinone autorizza la Ditta Cooperativa Edilizia "1° Maggio", a costruire un fabbricato di civile abitazione nel quartiere Selva Piana del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---

vedi bene n.1

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5**

---



Vedi BENE N.1

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIALE PORTOGALLO N.5, SCALA B, INTERNO 13, PIANO 5

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5  
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un complesso residenziale costituito da due fabbricati di sei piani con due corpi scala serviti da ascensori. Il complesso è ubicato nella parte bassa di Frosinone, nel quartiere denominato Selva Piana, su una strada poco trafficata. Un fabbricato ha due appartamenti a piano, l'altro, quello in oggetto, ha tre appartamenti a piano. Il piano terreno è porticato e oltre agli ingressi, vi si trovano i locali cantina. Il piazzale esterno, al quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale, è per la maggior parte, asfaltato e occupato da parcheggi coperti e scoperti, in parte è organizzato a verde. L'appartamento si trova al quinto piano della scala B ed è costituito da ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere, due bagni, due balconi e un ripostiglio. E' pertinenza esclusiva un locale cantina che si trova al piano terra e due posti auto di cui uno coperto e l'altro scoperto, che si trovano nel piazzale interno, anch'essi oggetto del pignoramento e che sono descritti di seguito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 199, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 103.000,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5  
Il bene pignorato è un posto auto coperto con pensilina di cemento armato, situato all'interno del piazzale del complesso edilizio descritto al BENE N.1.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 199, Sub. 105, Zc. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.250,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5  
 Il bene pignorato è un parcheggio scoperto all'interno del piazzale interno del complesso edilizio descritto al BENE N.1.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 199, Sub. 106, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.115,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5, scala B, interno 13, piano 5	103,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5	15,00 mq	750,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00%	€ 11.250,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Frosinone (FR) - Viale Portogallo n.5	11,00 mq	465,00 €/mq	€ 5.115,00	100,00%	€ 5.115,00
				Valore di stima:	€ 119.365,00

Valore di stima: € 119.365,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

**Valore finale di stima: € 83.555,50**

Il valore finale della proprietà superficaria degli immobili pignorati, arrotondato per difetto, è pari ad €84.000,00.



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.

Ceccano, li 03/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Biagi Diana

