

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celletti Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* *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 .....	6
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
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.500,00</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2025, 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** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani ( PT - 1P), composto da cucina, bagno, disimpegno e un ripostiglio sottoscala al piano terra e tre camere al primo piano. L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna da pubblica via. Gli immobili risultano liberi.

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 UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

confinante con vicolo, via comunale, Chiesa Parrocchiale, particella 84 e particella 86

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,40 m	PT,1P
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1985 al 18/01/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 85, Sub. 6 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Graffato P.lla 87 sub 3
Dal 18/01/1990 al 02/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 85, Sub. 6 Categoria A5 Cl.4 Superficie catastale 3 vani mq Rendita € 162,68 Graffato P.lla 87 sub 3
Dal 02/02/2001 al 09/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 85, Sub. 6 Categoria A5 Cl.4



		Superficie catastale 3 vani mq Rendita € 162,68 Graffato P.lla 87 sub 3
Dal 09/02/2009 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 85-87, Sub. 6-3 Categoria A5 Cl.4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 162,68 Piano PT

## 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	85	3		A5	4	3 vani	60 mq	162,68 €	T, P1	fg 76 p.lla 87 sub 3

### Corrispondenza catastale

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

Documentazione catastale conforme allo stato dei luoghi come da aggiornamento catastale eseguito dalla sottoscritta e autorizzato dal Giudice.

## PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da segnalare

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO



Gli immobili sono stati rilevati in pessimo stato manutentivo e conservativo, in visibile stato di abbandono, con generali danni da umidità e muffe alle pareti e ai soffitti, soprattutto gli ambienti al piano terra versano in pessimo stato. Non risultano funzionanti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, anche se predisposti e anch'esse in insufficiente stato manutentivo. Gli immobili sono stati oggetto di atti vandalici e ci viene riferito con asportazione della caldaia alloggiata nel bagno al PT.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene tramite parte comune di un pianerottolo e di una scala ad una rampa esterna al fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento che occupa il piano terra e primo di fabbricato di maggiore consistenza all'interno del centro storico di Amaseno, realizzato con struttura portante in muratura, i solai compreso quello di copertura sono in legno. La copertura è a falde rivestite con manto di tegole. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne sono in muratura faccia a vista, gli infissi sono in legno, con persiane. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico (autonomo), ma non sono funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	02/02/2001	25741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria	05/02/2001	1525	1230
<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:

- 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 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 05/02/2001  
Reg. gen. 1526 - Reg. part. 222  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/09/2006  
Reg. gen. 22491 - Reg. part. 5062  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 22/02/2016  
Reg. gen. 2809 - Reg. part. 2218  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 29/05/2025  
Reg. gen. 9933 - Reg. part. 7965  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da consultazione del PRG del Comune di Amaseno risulta che l'immobile ricade nella "ZONA EDILIZIA A" (Centro Storico), in base alle NTA. l'indice di edificabilità di zona non potrà superare quello esistente e in generale non dovrà essere modificato l'assetto planovolumetrico esistente, con il rispetto assoluto delle linee di gronda.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amaseno – Settore Urbanistica, dietro regolare richiesta di visione atti, è emerso che l'unità immobiliare risulta essere stata costruita anteriormente il 1967, non risultano altri atti depositati successivamente.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.

### ***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** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1  
Trattasi di porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani ( PT - 1P), composto da cucina, bagno, disimpegno e un ripostiglio sottoscala al piano terra e tre camere al primo piano. L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna da pubblica via. Gli immobili risultano liberi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 85, Sub. 3, Categoria A5, Graffato fg 76 p.lla 87 sub 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1	89,00 mq	500,00 €/mq	€ 44.500,00	100,00%	€ 44.500,00
				Valore di stima:	€ 44.500,00

Valore di stima: € 44.500,00

**Valore finale di stima: € 44.500,00**

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 10/02/2026

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 3 Ortofoto - Ortofoto



- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Compravendita del 2001
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificati di residenza



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1  
Trattasi di porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani ( PT - 1P), composto da cucina, bagno, disimpegno e un ripostiglio sottoscala al piano terra e tre camere al primo piano. L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna da pubblica via. Gli immobili risultano liberi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 85, Sub. 3, Categoria A5, Graffato fg 76 p.lla 87 sub 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da consultazione del PRG del Comune di Amaseno risulta che l'immobile ricade nella "ZONA EDILIZIA A" (Centro Storico), in base alle NTA. l'indice di edificabilità di zona non potrà superare quello esistente e in generale non dovrà essere modificato l'assetto planovolumetrico esistente, con il rispetto assoluto delle linee di gronda.

**Prezzo base d'asta: € 44.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Amaseno (FR) - Via Della Fortuna 21, piano T, P1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 85, Sub. 3, Categoria A5, Graffato fg 76 p.lla 87 sub 3	<b>Superficie</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili sono stati rilevati in pessimo stato manutentivo e conservativo, in visibile stato di abbandono, con generali danni da umidità e muffe alle pareti e ai soffitti, soprattutto gli ambienti al piano terra versano in pessimo stato. Non risultano funzionanti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, anche se predisposti e anch'esse in insufficiente stato manutentivo. Gli immobili sono stati oggetto di atti vandalici e ci viene riferito con asportazione della caldaia alloggiata nel bagno al PT.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani ( PT - 1P), composto da cucina, bagno, disimpegno e un ripostiglio sottoscala al piano terra e tre camere al primo piano. L'accesso all'immobile avviene tramite scala esterna da pubblica via. Gli immobili risultano liberi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

