

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 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 .....	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 .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.344,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnetidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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 Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.

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** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C

## 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)

Il soggetto esecutato, dai certificati anagrafici reperiti in data 14/05/2025, risulta coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre nell'atto di compravendita del 09/05/2006 a rogito Dott.sa Bocca Loredana, Notaio in Palestrina (RM), lo stesso risulta legalmente separato.

## CONFINI

L'immobile confina su quattro lati con la particella 1125 (cat. Ente Urbano)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,50 mq	89,30 mq	1	89,30 mq	2,90 m	0
Loggia	19,00 mq	19,85 mq	0,40	7,94 mq	2,90 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato in zona periferica rispetto il centro di Serrone in località denominata San Quirico

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 10/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7
Dal 10/12/1994 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7



Dal 09/05/2006 al 02/10/2025	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	618	1	2	A4	4	4	92 mq	177,66 €	0	p.lla 1125 sub 7

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 18/06/2025, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## 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 al sopralluogo, abitato ma in appena sufficiente stato manutentivo generale.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale; l'accesso allo stesso avviene dalla pubblica via mediante parti comuni all'unità posta al primo piano della stessa palazzina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in scarso stato manutentivo con finiture obsolete. I pavimenti sono di tipo ceramico, così come i rivestimenti di cucina e bagno; le pareti interne sono tinteggiate, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con persiane. Gli impianti tecnici risultano completi ma privi di certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; entrambe risultano nello stato di famiglia dell'esecutato.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara in sopralluogo che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ricoverato presso il C.I.M. di Ceccano (FR) da circa 8 anni pur mantenendo la residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1994 al 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Silvestroni Vincenzo	10/12/1994	115384	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/01/1995	8	5
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bocca Loredana	09/05/2006	14462	9494
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	22/05/2006		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Palestrina	16/05/2006	1034	1T

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.

Nell'atto di compravendita del 2006 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene indicato come legalmente separato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Palestrina il 21/05/2006  
 Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2249  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: Bocca Loredana  
 Data: 09/05/2006  
 N° repertorio: 14463  
 N° raccolta: 9495

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 18/05/2016  
Reg. gen. 8136 - Reg. part. 5982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 03/03/2025  
Reg. gen. 3713 - Reg. part. 2893  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile come si evince dall'atto di provenienza e dalla comunicazione a firma del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici Urbanistica del Comune di Serrone prot. 5952/25 del 22/07/25, è stato realizzato in data antecedente 01/09/67 e che successivamente a tale data, all'immobile non sono state apportate modifiche o eseguiti lavori suscettibili di sanatoria.  
Non è presente il 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

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 58.344,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C	97,24 mq	600,00 €/mq	€ 58.344,00	100,00%	€ 58.344,00
Valore di stima:					€ 58.344,00

Valore di stima: € 58.344,00

**Valore finale di stima: € 58.344,00**



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 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bagnati Diego

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Comune Serrone (Aggiornamento al 02/10/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C  
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: -

**Prezzo base d'asta: € 58.344,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.344,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7	<b>Superficie</b>	97,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta al sopralluogo, abitato ma in appena sufficiente stato manutentivo generale.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato da: **** Omissis **** e dalla figlia dell'esecutato **** Omissis ****, entrambe risultano nello stato di famiglia dell'esecutato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palestrina il 21/05/2006  
Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2249  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Bocca Loredana  
Data: 09/05/2006  
N° repertorio: 14463  
N° raccolta: 9495

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 18/05/2016  
Reg. gen. 8136 - Reg. part. 5982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 03/03/2025  
Reg. gen. 3713 - Reg. part. 2893  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

