
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 17/09/2021, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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 Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Strangolagalli, Via Verdara n. 3, distinto in Catasto al foglio 7, particella 456. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (terra e primo), con struttura portante mista in muratura e C.A., copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato in epoca ante '67 (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'immobile oggetto della presente è composto al piano terra da un cortile esterno di circa 53,24 mq con pavimentazione in battuto di cemento (vedi foto n. 3, 4 e 5), un garage di 21,70 (vedi foto n. 5 e 6), una cantina di 22,30 mq (vedi foto n. 7), una cantina di 14,20 mq (vedi foto n. 8), un ripostiglio di 2,60 mq, una cucina di 7,74 mq (vedi foto n. 9), un salotto di 21,32 mq (vedi foto n. 10), un ingresso di 6,90 mq (vedi foto n. 11), un W.C. nel vano sottoscala di 1,83 mq ed un vano scala di accesso al piano primo (vedi foto n. 12). L'abitazione al piano primo è composta da un corridoio di 6,70 mq (vedi foto n. 13), un bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 14), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 15), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 16), un ripostiglio di 1,50 mq ed una camera di 18,50 mq (vedi foto n. 17).

Al detto immobile si accede dalla strada pubblica sia attraverso il varco sul cortile annesso allo stesso che da su via Scalmacione (vedi foto n. 18), sia attraverso un viale (vedi foto n. 19 e 20) che dalla Strada Provinciale 146, passa sulle p.lle 1039 e 1040 (proprietà di altra ditta) per poi giungere sul cortile annesso all'abitazione.

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.

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** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente p.lla 456 confina a sud-est con la p.lla 1040 e sui restanti lati con la strada pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage, cantine e ripostiglio	60,84 mq	76,06 mq	0,50	38,03 mq	0,00 m	Terra
Cortile	53,24 mq	53,24 mq	0,20	10,65 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	37,80 mq	57,70 mq	1,00	57,70 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	59,06 mq	83,47 mq	1,00	83,47 mq	3,04 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				189,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	456			A4	6	7,5	157 mq	298,25 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** nato a Strangolagalli il 18/01/1943, C.F. LCNDNT43A18I9730 in qualità di Usufruttuario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1975 al 11/04/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Seraschi	26/03/1975	32338	1903

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2003 al 24/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Doleatti	11/04/2003	36148	6970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Germani	24/10/2015	16229	11504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/04/2021
Reg. gen. 6272 - Reg. part. 5085
Quota: 1/1 Nuda Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3
- Immobile sito nel comune di Strangolagalli, Via Verdara n. 3, distinto in Catasto al foglio 7, particella 456. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (terra e primo), con struttura portante mista in muratura e C.A., copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato in epoca ante '67 (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'immobile oggetto della presente è composto al piano terra da un cortile esterno di circa 53,24 mq con pavimentazione in battuto di cemento (vedi foto n. 3, 4 e 5), un garage di 21,70 (vedi foto n. 5 e 6), una cantina di 22,30 mq (vedi foto n. 7), una cantina di 14,20 mq (vedi foto n. 8), un ripostiglio di 2,60 mq, una cucina di 7,74 mq (vedi foto n. 9), un salotto di 21,32 mq (vedi foto n. 10), un ingresso di 6,90 mq (vedi foto n. 11), un W.C. nel vano sottoscala di 1,83 mq ed un vano scala di accesso al piano primo (vedi foto n. 12). L'abitazione al piano primo è composta da un corridoio di 6,70 mq (vedi foto n. 13), un bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 14), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 15), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 16), un ripostiglio di 1,50 mq ed una camera di 18,50 mq (vedi foto n. 17). Al detto immobile si accede dalla strada pubblica sia attraverso il varco sul cortile annesso allo stesso che da su via Scalmacione (vedi foto n. 18), sia attraverso un viale (vedi foto n. 19 e 20) che dalla Strada Provinciale 146, passa sulle p.lle 1039 e 1040 (proprietà di altra ditta) per poi giungere sul cortile annesso all'abitazione. L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 456, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.000,00
La consistenza dell'immobile è la seguente:
sup. Commerciale totale = 189,85 mq
Mq 189,85 x € 650,00 = € 123.402,50
Valore totale della piena proprietà = € 123.402,50
Tasso di interesse legale = 0.01%
Coefficiente = 3000.00
Età in annui dell'usufruttuario (nato il 18/01/1943): 78
Valore dell'usufrutto: € 37.020,75
Valore della nuda proprietà: € 86.381,75 che si arrotonda ad € 86.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3	189,85 mq	650,00 €/mq	€ 123.402,50		
Valore di stima:					€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

Valore finale di stima: € 86.000,00

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.

Frosinone, li 23/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi scala 1:100
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Seraschi del 26-03-1975 rep 32338
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Doleatti del 11-04-2003 rep 36148
- ✓ Atto di provenienza - Atto Germani del 24-10-2015 rep 16229

✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3
- Immobile sito nel comune di Strangolagalli, Via Verdara n. 3, distinto in Catasto al foglio 7, particella 456. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (terra e primo), con struttura portante mista in muratura e C.A., copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato in epoca ante '67 (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'immobile oggetto della presente è composto al piano terra da un cortile esterno di circa 53,24 mq con pavimentazione in battuto di cemento (vedi foto n. 3, 4 e 5), un garage di 21,70 (vedi foto n. 5 e 6), una cantina di 22,30 mq (vedi foto n. 7), una cantina di 14,20 mq (vedi foto n. 8), un ripostiglio di 2,60 mq, una cucina di 7,74 mq (vedi foto n. 9), un salotto di 21,32 mq (vedi foto n. 10), un ingresso di 6,90 mq (vedi foto n. 11), un W.C. nel vano sottoscala di 1,83 mq ed un vano scala di accesso al piano primo (vedi foto n. 12). L'abitazione al piano primo è composta da un corridoio di 6,70 mq (vedi foto n. 13), un bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 14), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 15), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 16), un ripostiglio di 1,50 mq ed una camera di 18,50 mq (vedi foto n. 17). Al detto immobile si accede dalla strada pubblica sia attraverso il varco sul cortile annesso allo stesso che da su via Scalmacione (vedi foto n. 18), sia attraverso un viale (vedi foto n. 19 e 20) che dalla Strada Provinciale 146, passa sulle p.lle 1039 e 1040 (proprietà di altra ditta) per poi giungere sul cortile annesso all'abitazione. L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 456, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
allo stato grezzo.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Strangolagalli (FR) - Via Verdara n. 3		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 456, Categoria A4	Superficie	189,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.		
Descrizione:	- Immobile sito nel comune di Strangolagalli, Via Verdara n. 3, distinto in Catasto al foglio 7, particella 456. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra (terra e primo), con struttura portante mista in muratura e C.A., copertura a tetto, pareti esterne intonacate e tinteggiate edificato in epoca ante '67 (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'immobile oggetto della presente è composto al piano terra da un cortile esterno di circa 53,24 mq con pavimentazione in battuto di cemento (vedi foto n. 3, 4 e 5), un garage di 21,70 (vedi foto n. 5 e 6), una cantina di 22,30 mq (vedi foto n. 7), una cantina di 14,20 mq (vedi foto n. 8), un ripostiglio di 2,60 mq, una cucina di 7,74 mq (vedi foto n. 9), un salotto di 21,32 mq (vedi foto n. 10), un ingresso di 6,90 mq (vedi foto n. 11), un W.C. nel vano sottoscala di 1,83 mq ed un vano scala di accesso al piano primo (vedi foto n. 12). L'abitazione al piano primo è composta da un corridoio di 6,70 mq (vedi foto n. 13), un bagno di 3,53 mq (vedi foto n. 14), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 15), una camera di 17,60 mq (vedi foto n. 16), un ripostiglio di 1,50 mq ed una camera di 18,50 mq (vedi foto n. 17). Al detto immobile si accede dalla strada pubblica sia attraverso il varco sul cortile annesso allo stesso che da su via Scalmacione (vedi foto n. 18), sia attraverso un viale (vedi foto n. 19 e 20) che dalla Strada Provinciale 146, passa sulle p.lle 1039 e 1040 (proprietà di altra ditta) per poi giungere sul cortile annesso all'abitazione. L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente, si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con rilevanti lesioni sulle pareti sia interne che esterne, sia in corrispondenza dei vani porta e finestra (vedi foto da n. 21 a 30), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti e pavimenti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica, pavimenti delle camere in scaglie di marmo, portone d'ingresso in alluminio anodizzato, porte interne in legno, finestre in alluminio con persiane ad anta, impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, cantine e garage allo stato grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** nato a Strangolagalli il 18/01/1943, C.F. LCNDNT43A18I9730 in qualità di Usufruttuario.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 22/04/2021

Reg. gen. 6272 - Reg. part. 5085

Quota: 1/1 Nuda Proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura