

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2021 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

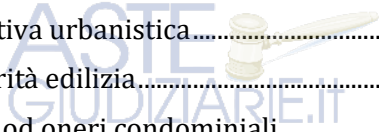


## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	11
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	11
Stato conservativo.....	12

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T .....	20
Lotto 2 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza .....	21

Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni .....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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** - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23 (Coord. Geografiche: 41.830518, 13.129483)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T (Coord. Geografiche: 41.830518, 13.129483)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23 (Coord. Geografiche: 41.830724, 13.129639)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Il Lotto n. 1 è costituito da una porzione di villetta su tre livelli, bene n. 1, e dall'area di corte antistante descritta al bene n. 2. Esso è situato sul versante a monte del colle posto sulla Via che conduce al centro storico del Comune di Piglio che dista circa 2 km di distanza, offrendo una vista panoramica fino ai Monti Lepini.

La fa parte di una struttura bifamiliare edificata negli anni 90, composta da struttura portante in c.a. e solai in c.l.s. e laterocemento, con tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate sulle due faccie.

L'accesso avviene tramite la corte, su cui è posto sia l'ingresso pedonale che carrabile, che risulta asservita anche al passaggio della porzione confinante per giusti titoli. L'area è rifinita con pavimentazione in gres ed parte è destinata a giardino, delimitata da muro di recinzione.

La villetta al piano terra di circa 100 mq, destinato a civile abitazione, presenta una loggia di ampie dimensioni sul prospetto principale, dove è ubicato l'ingresso che immette nel salone-soggiorno provvisto di ampio camino con adiacente cucina, disimpegno e bagno con possibilità di discesa interna al piano servizi posto al livello seminterrato. Dal salone si estende verticalmente, il vano scala che conduce alla zona notte che per forma e e materiali, rende importanti i due livelli, giunti alla zona notte di circa 125 mq, sono presenti n. 4 camere da letto di cui una con bagno di servizio ad uso esclusivo e due provviste di balcone, oltre un bagno padronale di ampie dimensioni, sono raggiungibili dal disimpegno soppalcato che di forma regolare quadrata delimita il vano scala aperto e rende agevole il raggiungimento di ogni camere in maniera indipendente.

Il piano seminterrato, raggiungibile da una scala interna, immette in un vano cantina di complessivi 78 mq, suddiviso principalmente in tre ambienti compresi di deposito, ripostiglio e w.c. di servizio, presentando anche un angolo cottura. Tramite una porta interna si può accedere al locale garage di circa 59 mq il cui accesso carrabile è permesso da una basculante automatica, nel quale è possibile parcheggiare più autovetture. Risulta infine presente un locale tecnico di servizio esclusivo dell'abitazione di circa 16 mq.

Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, risultano presenti le pavimentazioni e comunque tutte le rifiniture in ogni ambiente, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti primari con allacci alle pubbliche utenze.

L'abitazione presenta un titolo edilizio abilitativo, per il quale sono state riscontrate alcune modifiche interne, con possibilità di sanatoria, considerate tra i costi da affrontare dall'acquirente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, inviava a mezzo raccomandata A/R1 comunicazione alle parti esegutate fissando l'accesso presso gli immobili staggiti per il giorno 14.12.2021. In tale giorno, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alfredo Sica, si riuscivano a visionare esclusivamente i beni nn. 1 e 2 del LOTTO 1, alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuando il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Successivamente a mezzo di una seconda raccomandata A/R1, si procedeva ad informare la parte esegutata del bene n. 3 LOTTO 2, di un nuovo accesso in data 17.01.2022, che si teneva alle ore 10.00 congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica alla presenza dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che permetteva di accedere al bene, facendo eseguire sia i rilievi planimetrici che fotografici.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

Il bene n. 2 del LOTTO 1, è costituito dall'area esterna da dove ha accesso l'intero stabile, tramite un cancello carrabile e pedonale.

L'area urbana può essere individuata come una corte, in parte pavimentata con gres area adibita a camminamento e transito carrabile, mentre una restante area è adibita a giardino fino al limite della particella che affaccia verso valle.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, inviava a mezzo raccomandata A/R1 comunicazione alle parti esegutate fissando l'accesso presso gli immobili staggiti per il giorno 14.12.2021. In tale giorno, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alfredo Sica, si riuscivano a visionare esclusivamente i beni nn. 1 e 2 del LOTTO 1, alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuando il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Successivamente a mezzo di una seconda raccomandata A/R1, si procedeva ad informare la parte esegutata del bene n. 3 LOTTO 2, di un nuovo accesso in data 17.01.2022, che si teneva alle ore 10.00 congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica alla presenza dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che permetteva di accedere al bene, facendo eseguire sia i rilievi planimetrici che fotografici.

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Il lotto n. 2 è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione, con accesso diretto da un'area di corte, che si sviluppa su tre livelli, esso è situato sul versante di un colle della via principale che conduce al paese di Piglio, centro storico che dista circa 1,5 km, godendo di una visuale panoramica sulla valle. Al piano terra varcato il portone di ingresso ci si immette in un ampio salone comunicante con la cucina, il bagno e ed un

ripostiglio/deposito, tramite una scala a chiocciola in ferro, si giunge al piano primo, destinato nel quale si giunge in un primo momento in un salone zona hobby con annesso balcone esterno, in adiacenza si trova una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. Tramite una scala, si raggiunge il secondo piano, posto nella zona sottotetto, il quale ospita due camere da letto e un bagno.

La struttura portante è costituita da un telaio in c.a., con solaio di interpiano in c.l.s. e laterizi, il tutto con tamponature verticali in laterizio intonacato tinteggiate sulle due facciate, interna ed esterna.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e camera d'aria, privi di elementi oscuranti esterni.

Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, sarà comunque necessario prevedere opere ordinarie in particolare sull'esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, inviava a mezzo raccomandata A/R1 comunicazione alle parti esegutate fissando l'accesso presso gli immobili staggiti per il giorno 14.12.2021. In tale giorno, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alfredo Sica, si riuscivano a visionare esclusivamente i beni nn. 1 e 2 del LOTTO 1, alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* effettuando il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Successivamente a mezzo di una seconda raccomandata A/R1, si procedeva ad informare la parte esegutata del bene n. 3 LOTTO 2, di un nuovo accesso in data 17.01.2022, che si teneva alle ore 10.00 congiuntamente con il custode Avv. Alfredo Sica alla presenza dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che permetteva di accedere al bene, facendo eseguire sia i rilievi planimetrici che fotografici.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

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

Il Perito, dopo la verifica del fascicolo prodotto dal creditore procedente, ritiene che la documentazione sia completa.

Tuttavia allega copia della nota di trascrizione ante-ventennio, form. 5999 del 10.05.1980.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Il Perito, dopo la verifica del fascicolo prodotto dal creditore procedente, ritiene che la documentazione sia completa.

Tuttavia allega copia della nota di trascrizione ante-ventennio, form. 5999 del 10.05.1980.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

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)

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

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)



## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Il lotto n. 1 confina:

con le particelle 1444, 1447, 43, 29, 86, 45, 49, 46 e 44 del foglio 12 di Piglio

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

Il lotto n. 1 confina:

con le particelle 1444, 1447, 43, 29, 86, 45, 49, 46 e 44 del foglio 12 di Piglio.



## CONSISTENZA

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,90 m	p.T
Loggia	38,80 mq	39,80 mq	0,30	11,94 mq	2,90 m	p.T
Balcone	12,00 mq	12,35 mq	0,25	3,09 mq	0,00 m	p.T
Terrazza	36,00 mq	36,10 mq	0,15	5,42 mq	0,00 m	p.T
Abitazione	100,00 mq	125,15 mq	0,70	87,61 mq	0,00 m	p.1
Balcone	5,00 mq	5,35 mq	0,25	1,34 mq	0,00 m	p.1
Balcone	12,00 mq	12,25 mq	0,25	3,06 mq	0,00 m	p.1
Cantina	70,00 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	0,00 m	p.S1
Garage	58,30 mq	59,30 mq	0,50	29,65 mq	0,00 m	p.S1
Locale tecnico	14,00 mq	16,40 mq	0,20	3,28 mq	0,00 m	p.S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>284,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>284,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	260,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	0,00 m	p.T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>260,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11

		Piano T-1-S1
Dal 17/10/2013 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 289 mq Rendita € 671,39 Piano T-1-S1

Il Perito, dopo aver visionato la documentazione, riferisce che i dati catastali al momento del pignoramento corrispondono con i dati del catasto fabbricati, nonché che i titolari dei diritti catastali in visura corrispondono con i titolari dei diritti reali.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 260 mq Piano T
Dal 17/10/2013 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 260 mq Piano T

Il Perito, dopo aver visionato la documentazione, riferisce che i dati catastali al momento del pignoramento corrispondono con i dati del catasto fabbricati, nonché che i titolari dei diritti catastali in visura corrispondono con i titolari dei diritti reali.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1445	6		A2	4	10	289 mq	671,39 €	T-1-S1	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Il Perito a seguito di attenta analisi della planimetria cartacea estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi, riferisce che la stessa risulta corrispondere in buona parte fatte salve alcune modifiche rilevate che dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01 e pertanto non può eseguire l'aggiornamento catastale.



**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1445	4		F1			260 mq		T	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

a) Il Perito ha esaminato il pignoramento ed ha riscontrato che i dati catastali identificativi, i soggetti contro ed i diritti sono corrispondenti a quelli reali.

b) Il Perito riferisce e precisa che l'immobile ha accesso da una strada privata che serve diverse proprietà, i cui lotti risultano ben definiti e delimitati da recinzioni ed accessi carrabili e pedonali, contrassegnata sulle mappe catastali con linee di tratteggio.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

a) Il Perito ha esaminato il pignoramento ed ha riscontrato che i dati catastali identificativi, i soggetti contro ed i diritti sono corrispondenti a quelli reali.

b) Il Perito riferisce e precisa che l'immobile ha accesso da una strada privata che serve diverse proprietà, i cui lotti risultano ben definiti e delimitati da recinzioni ed accessi carrabili e pedonali, contrassegnata sulle mappe catastali con linee di tratteggio.

**PATTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Il Perito, riferisce che l'immobile è destinato a civile abitazione e che pur non essendo oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato, è detenuto dalla rappresentante legale la quale lo occupa insieme ad altri componenti del suo nucleo familiare.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**



Il Perito, riferisce che l'immobile bene n. 2, area urbana, è di fatto una corte esterna a servizio dell'abitazione bene n. 1 e che pur non essendo oggetto di contratto di locazione regolarmente registrato, è detenuto dalla rappresentante legale la quale lo occupa insieme ad altri componenti del suo nucleo familiare.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

L'immobile è risultato al momento del sopralluogo occupato ed abitato, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

L'immobile bene n. 2, risulta ben mantenuto e conservato.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Il bene n. 1, ha accesso tramite il passaggio sulla corte indicata come bene n. 2 del medesimo lotto 1 nella, mentre presenta, per raggiungere il portico dove è ubicato l'ingresso posto al piano primo, il passaggio sulla scala comune su cui ha diritto poichè censita come BCNC, in catasto fabbricati foglio 12 n. 1445 sub 5 in comune con la porzione di villetta vicina non oggetto della presente procedura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Sul bene n. 1 non risultano servitù esercitate di fatto.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

Sul bene n. 2, risulta gravato da servitù di passaggio per il raggiungimento della porzione di villino bifamiliare di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura, il tutto come risulta dall'atto a rogito notaio De Camillo del 18.04.1994 Rep. 11295 per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della porzione sub 3, trascritto alla formalità R.P. 5688 del 13.05.1994.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

La porzione di villetta bifamiliare è costituita dalla metà di un fabbricato diviso verticalmente, a triplice elevazione, costituito da struttura portante intelaiata in c.a., composta da fondazione rovescia, pilastri verticali e travi orizzontali che sostengono solai in laterocemento gettato in opera, la copertura a falde ha forma trapezoidale, analogamente è composta da una soletta in c.l.s. armato.

Le tamponature verticali sono composte da forati in laterizio e risultano intonacate e tinteggiate sia sulla faccia

esterna che interna. Gli infissi che sigillano le aperture poste sui prospetti, hanno doppio vetro e persiana esterna, realizzati in legno.

L'intera abitazione risulta ultimata con rifiniture di tipo civili, al suo interno troviamo pavimentazioni diverse in ceramica o parquet che si amalgamano in maniera opportuna.

Gli impianti al momento de sopralluogo risultavo allacciati alla pubblica fornitura e funzionanti.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente, in quanto l'ultimo piano adibito a zona notte, costituito dal piano mansarda mostra aloni di umidità derivanti da accumuli di acqua sul manto di copertura.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Trattasi di area urbana, in parte pavimentata con gres ed in parte destinata a giardino, delimitata perimetralmente da un muro di recinzione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il Lotto n. 1 non risulta oggetto di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava detenuto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e comunque \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il lotto 1, composto dai beni nn. 1 e 2 della presente perizia, ai fini del valore locativo è attribuibile un canone mensile anticipato pari ad Euro 500,00, derivante dall'indagine di mercato che attesta un valore massimo di circa 2,10 €/mq per la superficie netta abitativa oltre le pertinenze.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il Lotto n. 1 non risulta oggetto di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava detenuto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene n. 2, precisamente viene regolarmente utilizzato per l'accesso all'abitazione oltre alla sosta di autoveicoli.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/04/1980 al 24/10/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Tommaso Ceccaroni	24/04/1980	10061	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	10/05/1980	6713	5999
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/1994 al 24/10/2013	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M.I.P. De Camillo	18/04/1994	11295	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	13/05/1994	7347	5687
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/10/2013 al 11/04/2022	**** Omissis ****	<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mazza Francesco	17/10/2013	41501	20573
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/10/2013	20799	14743
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 24/10/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tommaso Ceccaroni	24/04/1980	10061	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	10/05/1980	6713	5999
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/1994 al 24/10/2013	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M.I.P. De Camillo	18/04/1994	11295	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	13/05/1994	7347	5687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/10/2013 al 11/04/2022	**** Omissis ****	<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mazza Francesco	17/10/2013	41501	20573
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/10/2013	20799	14743
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



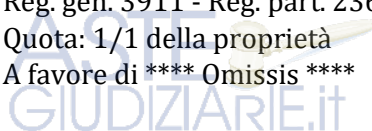
#### **Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 14/12/2001  
Reg. gen. 19863 - Reg. part. 2980  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 154.937,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: Lella Angelina  
Data: 14/12/2001  
N° repertorio: 21172
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/02/2007  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1741  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Ortolan Annamaria  
N° repertorio: 209578  
N° raccolta: 9585



#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 26/02/2010  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2364  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/06/2011

Reg. gen. 12903 - Reg. part. 9468

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 08/07/2021

Reg. gen. 11241 - Reg. part. 9132

Quota: 1/1 della proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 5 domande di annotazione ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 14/12/2001  
Reg. gen. 19863 - Reg. part. 2980  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 154.937,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 77.468,53  
Rogante: Lella Angelina  
Data: 14/12/2001  
N° repertorio: 21172
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/02/2007  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1741  
Quota: 1/1 della proprietà



Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Ortolan Annamaria  
N° repertorio: 209578  
N° raccolta: 9585



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 26/02/2010  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2364  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 28/06/2011  
Reg. gen. 12903 - Reg. part. 9468  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 08/07/2021  
Reg. gen. 11241 - Reg. part. 9132  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 5 domande di annotazione ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

Il LOTTO 1 bene n. 1 ricade:

- in zona E3 del P.R.G. adottato dal Comune di Piglio;
- in zona A, sottozona A2 del P.T.P. n. 8, per vincolo paesistico di tutela conservativa.



## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

Il bene n. 2 ricade:

- in zona E3 del P.R.G. adottato dal Comune di Piglio;
- in zona A, sottozona A2 del P.T.P. n. 8, per vincolo paesistico di tutela conservativa.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il bene n. 1, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- concessione edilizia in sanatoria n. 232 del 06.11.2001
- parere favorevole vincolo paesaggistico, determina n. 9 del 22.10.2001

### ***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.



Si precisa che l'immobile bene n. 1 al momento del sopralluogo, presenta delle difformità interne, consistenti come segue:

- piano terra modifiche constatate: demolizione del w.c. per spostamento e nuova realizzazione, realizzazione di un disimpegno e realizzazione di una scala di collegamento verticale con il piano seminterrato;
- piano seminterrato: realizzazione della sopra citata scala di collegamento al piano terra, realizzazione di un vano deposito e di una parete divisoria del ripostiglio.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il bene n. 2, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- concessione edilizia in sanatoria n. 232 del 06.11.2001
- parere favorevole vincolo paesaggistico, determina n. 2 e 9 del 22.10.2001



### **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.



L'area urbana bene n. 2, non potrà essere oggetto di edificazione.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto n. 1 non è inserito in contesto condominiale, tuttavia presenta un accesso comune ed altre aree analoghe, per le quali è bene prevedere dei costi ordinari in considerazione di un tipologia bifamiliare con costruzione non completamente divisa di fatto con riferimento ad aree esterne ed accessi ivi ricadenti.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PIGLIO (FR) - VIA ROMAGNANO N. 23, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto n. 1 non è inserito in contesto condominiale, tuttavia presenta un accesso comune ed altre aree analoghe, per le quali è bene prevedere dei costi ordinari in considerazione di un tipologia bifamiliare con costruzione non completamente divisa di fatto con riferimento ad aree esterne ed accessi ivi ricadenti.

## **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23



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

---

Il Perito, dopo la verifica del fascicolo prodotto dal creditore procedente, ritiene che la documentazione sia completa.



Tuttavia allega copia della nota di trascrizione ante-ventennio, form. 5999 del 10.05.1980.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il lotto n. 1 confina:

con le particelle 1444, 1447, 43, 29, 86, 45, 49, 46 e 44 del foglio 12 di Piglio

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	71,35 mq	1,00	71,35 mq	2,40 m	p.T
Abitazione	63,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	p.1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,25 mq	0,25	3,56 mq	0,00 m	p.1
Abitazione	42,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,80 m	p.2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 15/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 2

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Piano T-1-S1
Dal 16/04/1998 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 604,25 Piano T-1-2
Dal 31/01/2003 al 03/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1445, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 210 mq Rendita € 604,25 Piano T-1-2

Il Perito, dopo aver visionato la documentazione, riferisce che i dati catastali al momento del pignoramento corrispondono con i dati del catasto fabbricati, nonché che i titolari dei diritti catastali in visura corrispondono con i titolari dei diritti reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1445	7		A2	4	9	210 mq	604,25 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Il Perito a seguito di attenta analisi della planimetria cartacea estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi, riferisce che la stessa risulta corrispondere allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

a) Il Perito ha esaminato il pignoramento ed ha riscontrato che i dati catastali identificativi, i soggetti contro ed i diritti sono corrispondenti a quelli reali.

b) Il Perito riferisce e precisa che l'immobile ha accesso da una strada privata che serve diverse proprietà, i cui lotti risultano ben definiti e delimitati da recinzioni ed accessi carrabili e pedonali, contrassegnata sulle mappe catastali con linee di tratteggio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è risultato al momento del sopralluogo in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.



## PARTI COMUNI

Il bene n. 3, non presenta parti comuni con terzi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato unifamiliare è costituito da un edificio a triplice elevazione, con struttura portante intelaiata in c.a., composta da fondazione rovescia, pilastri verticali e travi orizzontali che sostengono solai in laterocemento gettato in opera, la copertura ha una falda principale ed una più piccola secondaria ed analogamente, è composta da un solaio in laterocemento gettato in opera.

Le tamponature verticali sono composte da blocchi squadrate pieni in calcestruzzo e risultano intonacate e tinteggiate sia sulla faccia esterna che interna. Gli infissi che sigillano le aperture poste sui prospetti, hanno doppio vetro ed il telaio è realizzato in alluminio con taglio termico, privi di persiane ed oscuranti di qualsiasi tipo.

L'intera abitazione risulta ultimata con rifiniture di tipo civili, al suo interno troviamo pavimentazioni diverse in ceramica o gres di comune reperibilità.

Gli impianti al momento de sopralluogo non risultavano allacciati alla pubblica fornitura e pertanto non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il Lotto n. 2 non risulta oggetto di contratti di locazione regolarmente registrati, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava detenuto e nella disponibilità dell'esecutata.

Il lotto 1, composto dai beni nn. 1 e 2 della presente perizia, ai fini del valore locativo è attribuibile un canone mensile anticipato pari ad Euro 350,00, derivante dall'indagine di mercato che attesta un valore massimo di circa 2,10 €/mq per la superficie netta abitativa oltre le pertinenze.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 15/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tommaso Ceccaroni	24/04/1980	10061	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	10/05/1980	6713	5999
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/04/1994 al 15/02/2003	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M.I.P. De Camillo	18/04/1994	11295	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	13/05/1994	7347	5687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 15/02/2003 al 11/04/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio M.I.P. De Camillo	31/01/2003			21198	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Frosinone	15/02/2003			2526	1748
<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/02/2007  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 1741  
Quota: 1/1 della proprietà  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Ortolan Annamaria  
N° repertorio: 209578  
N° raccolta: 9585

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 30/03/2010  
Reg. gen. 6313 - Reg. part. 3959  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 08/07/2021  
Reg. gen. 11241 - Reg. part. 9132  
Quota: 1/1 della proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare n. 3 domande di annotazione ipotecaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il LOTTO 2 bene n. 3 ricade:  
- in zona E3 del P.R.G. adottato dal Comune di Piglio;

- in zona A, sottozona A2 del P.T.P. n. 8, per vincolo paesistico di tutela conservativa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il LOTTO n. 2, bene n. 3, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- concessione edilizia in sanatoria n. 32 del 24.07.2003
- parere favorevole vincolo paesaggistico, determina n. 2 22.10.2001



### **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.

Il perito dall'esame del progetto e della planimetria catastale, rileva che al piano terra è stato eliminato un tramezzo corrispondente ad un piccolo ripostiglio, oltre all'apertura su parete non portante che ha reso comunicante il salone con l'intercapedine perimetrale di isolamento delle pareti contro-terra del piano terra, se ne consiglia il ripristino per una spesa che si aggira a circa Euro 1.200,00 tenuta in considerazione nella fase di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto n. 2 non è inserito in contesto condominiale.



## 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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23

Il Lotto n. 1 è costituito da una porzione di villetta su tre livelli, bene n. 1, e dall'area di corte antistante descritta al bene n. 2. Esso è situato sul versante a monte del colle posto sulla Via che conduce al centro storico del Comune di Piglio che dista circa 2 km di distanza, offrendo una vista panoramica fino ai Monti Lepini. La fa parte di una struttura bifamiliare edificata negli anni 90, composta da struttura portante in c.a. e solai in c.l.s. e laterocemento, con tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate sulle due faccie. L'accesso avviene tramite la corte, su cui è posto sia l'ingresso pedonale che carrabile, che risulta asservita anche al passaggio della porzione confinante per giusti titoli. L'area è rifinita con pavimentazione in gres ed parte è destinata a giardino, delimitata da muro di recinzione. La villetta al piano terra di circa 100 mq, destinato a civile abitazione, presenta una loggia di ampie dimensioni sul prospetto principale, dove è ubicato l'ingresso che immette nel salone-soggiorno provvisto di ampio camino con adiacente cucina, disimpegno e bagno con possibilità di discesa interna al piano servizi posto al livello seminterrato. Dal salone si estende verticalmente, il vano scala che conduce alla zona notte che per forma e materiali, rende importanti i due livelli, giunti alla zona notte di circa 125 mq, sono presenti n. 4 camere da letto di cui una con bagno di servizio ad uso esclusivo e due provviste di balcone, oltre un bagno padronale di ampie dimensioni, sono raggiungibili dal disimpegno soppalcato che di forma regolare quadrata delimita il vano scala aperto e rende agevole il raggiungimento di ogni camera in maniera indipendente. Il piano seminterrato, raggiungibile da una scala interna, immette in un vano cantina di complessivi 78 mq, suddiviso principalmente in tre ambienti compresi di deposito, ripostiglio e w.c. di servizio, presentando anche un angolo cottura. Tramite una porta interna si può accedere al locale garage di circa 59 mq il cui accesso carrabile è permesso da una basculante automatica, nel quale è possibile parcheggiare più autovetture. Risulta infine presente un locale tecnico di servizio esclusivo dell'abitazione di circa 16 mq. Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, risultano presenti le pavimentazioni e comunque tutte le rifiniture in ogni ambiente, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti primari con allacci alle pubbliche utenze. L'abitazione presenta un titolo edilizio abilitativo, per il quale sono state riscontrate alcune modifiche interne, con possibilità di sanatoria, considerate tra i costi da affrontare dall'acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1445, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 255.951,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T

Il bene n. 2 del LOTTO 1, è costituito dall'area esterna da dove ha accesso l'intero stabile, tramite un cancello carrabile e pedonale. L'area urbana può essere individuata come una corte, in parte pavimentata con gres area adibita a camminamento e transito carrabile, mentre una restante area è adibita a giardino fino al limite della particella che affaccia verso valle.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1445, Sub. 4, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 23.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23	284,39 mq	900,00 €/mq	€ 255.951,00	100,00%	€ 255.951,00
Bene N° 2 - Area urbana Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23, piano T	260,00 mq	90,00 €/mq	€ 23.400,00	100,00%	€ 23.400,00
				Valore di stima:	€ 279.351,00

Valore di stima: € 279.351,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria edilizia e sismica art. 36 d.p.r. 380/01 + variazione catastale + agibilità	14000,00	€

Valore finale di stima: € 265.351,00

### LOTTO 2

- Bene N° 3 -** Fabbricato civile ubicato a Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23  
Il lotto n. 2 è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione, con accesso diretto da un'area di corte, che si sviluppa su tre livelli, esso è situato sul versante di un colle della via principale che conduce al paese di Piglio, centro storico che dista circa 1,5 km, godendo di una visuale panoramica sulla valle. Al piano terra varcato il portone di ingresso ci si immette in un ampio salone comunicante con la cucina, il bagno e ed un ripostiglio/deposito, tramite una scala a chiocciola in ferro, si giunge al piano primo, destinato nel quale si giunge in un primo momento in un salone zona hobby con annesso balcone esterno, in adiacenza si trova una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. Tramite una scala, si raggiunge il secondo piano, posto nella zona sottotetto, il quale ospita due camere da letto e un bagno. La struttura portante è costituita da un telaio in c.a., con solaio di interpiano in c.l.s. e laterizi, il tutto con tamponature verticali in laterizio intonacato tinteggiate sulle due facciate, interna ed esterna. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e camera d'aria, privi di elementi oscuranti esterni. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, sarà comunque necessario prevedere opere ordinarie in particolare sull'esterno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1445, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 152.182,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Piglio (FR) - Via Romagnano n. 23	202,91 mq	750,00 €/mq	€ 152.182,50	100,00%	€ 152.182,50
				Valore di stima:	€ 152.182,50

Valore di stima: € 152.182,50

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino parete di tramezzo e chiusura porta	1182,50	€

**Valore finale di stima: € 151.000,00**

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 24/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Berardi Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 2\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - catasto terreni
- ✓ N° 4 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - piante catasto fabbricati LOTTO 1

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - piante CTU LOTTO 1 - bene n. 1
- ✓ N° 7 Foto - LOTTO 1 - beni nn. 1 e 2
- ✓ N° 8 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - pianta catasto fabbricati LOTTO 2 - bene n. 3
- ✓ N° 10 Foto - LOTTO 2 - bene n. 3

