

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T	5
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15



Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.725,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	30



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 91.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1	32
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T	32
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T	33



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnatidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI N 72, PIANO S1

Appartamento posto al piano seminterrato di una fabbricato di maggior consistenza composto da: salotto, cucina, due camere, antibagno, bagno, due ripostigli, disimpegno.

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.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI SNC, PIANO T

Porzione di locale commerciale posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: vano principale, tre ripostiglio, due bagni.

L'unità è collegata internamente al sub 4 del quale è parte (ufficio postale).

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.



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI 72, PIANO T

Ufficio privato posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: ingresso, bagno, magazzino, archivio, ufficio.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1

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)

Da certificato anagrafico del Ministero dell'Interno l'esecutato risulta coniugato con **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con strada privata, a nord-est con il sub 14, a sud-est con sub 3, a sud-ovest con la p.lla 259

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	133,50 mq	1	133,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è ubicato in zona semicentrale rispetto il centro storico di Amaseno a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1986 al 21/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 12 Categoria C2 Cl.13, Cons. 110 Superficie catastale 110 mq Rendita € 0,53
Dal 21/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 12 Categoria C2 Cl.13, Cons. 110 Superficie catastale 110 mq Rendita € 0,53
Dal 01/01/1992 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 12 Categoria C2 Cl.13, Cons. 110 Superficie catastale 110 mq Rendita € 289,73
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 12 Categoria C2 Cl.13, Cons. 110 Superficie catastale 110 mq Rendita € 289,73
Dal 17/04/2008 al 18/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 12 Categoria C2 Cl.13, Cons. 110 Superficie catastale 110 mq Rendita € 289,73
Dal 18/03/2009 al 23/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5

		Rendita € 387,34 Piano S1
Dal 23/05/2017 al 17/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano S1
Dal 17/04/2018 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 13 Categoria A2 Cl.13, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 426,08 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	258	13		A2	13	5,5	119 mq	426,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale in atti non è riportato un pilastro ubicato al centro del salotto ed una porta di collegamento al sub 14

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

Si segnala un errore nella certificazione notarile ove nella sezione dedicata alla ricostruzione delle provenienza dell'ultimo ventennio si indica erroneamente **** Omissis **** come unico proprietario del bene derivante dall'Atto del 1991 a firma del notaio Stirpe in luogo del corretto **** Omissis ****.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato d'uso, completo e con impianti funzionanti, abitabile come in effetti è dalla famiglia dell'esecutato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un condominio legalmente costituito; non si evincono parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi in opera, compagnatura in blocchi di laterizio così come le tramezzature interne. Le finiture si compongono in piastrelle ceramiche per pavimenti e rivestimenti locali igienici, le restanti pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti impianti idrico, termico ed elettrico funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con coniuge e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1991 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Marina	21/12/1991	16150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Frosinone	20/01/1992	2179	2066
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/04/2005	690	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2005	10804	6197
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amato Luca	17/04/2008	27519	8634
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2008	9673	6942
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 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 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/04/2008
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592
Quota: 100
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Amato Luca
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 27520
N° raccolta: 8635

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/01/2025
Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è stata realizzata in aderenza a fabbricato licenziato con autorizzazione del 23/03/1968, senza titolo abilitativo; successivamente è stata inoltrata domanda di condono prot. 4307 del 29/12/1986 ed è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria n 319/08 del 01/02/2008 .

Nel grafico allegato al p.d.c. in sanatoria l'unità oggetto della presente viene indicato con destinazione d'uso "sottonegozio", equiparabile quindi a deposito.

In merito al cambio di destinazione d'uso indicato nella visura catastale storica in data 18/03/2009 non si riscontra nessuna autorizzazione urbanistica, pertanto si ritiene l'immobile non regolare (anche per una lieve diversa distribuzione degli spazi interni tra stato dei luoghi e quanto riportato grafico allegato al p.d.c.).



- 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.

In considerazione delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile sarà valutato come deposito e non in base alla destinazione d'uso indicata in catasto (e come attualmente utilizzato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T

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)

Da certificato anagrafico del Ministero dell'Interno l'esecutato risulta coniugato con **** Omissis ****



CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con strada privata, a nord-est con vano scala,, a sud-est con sub 15, a sud-ovest con strada privata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	72,20 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale è ubicato in zona semicentrale rispetto il centro storico di Amaseno a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze.
Il locale costituisce il "retro" dell'ufficio postale di via Prati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1986 al 21/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1,68 Piano T
Dal 21/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1,68 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 5



		Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 17/04/2008 al 24/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 24/05/2017 al 17/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 258, Sub. 14 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.127,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	258	14		C1	7	75	75 mq	1127,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale in atti conforme allo 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.

Si segnala un errore nella certificazione notarile ove nella sezione dedicata alla ricostruzione delle provenienze dell'ultimo ventennio si indica erroneamente **** Omissis **** come unico proprietario del bene derivante dall'Atto del 1991 a firma del notaio Stirpe in luogo del corretto **** Omissis ****.

Mediante accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, è stato rinvenuto un contratto di locazione tra **** Omissis **** e **** Omissis **** con Poste Italiane S.p.A. riguardante l'affitto sia del sub 14 che del sub 4 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento) con data 01/11/2018 della durata di sei anni rinnovabile tacitamente, ad un canone annuo totale di € 11.040,00

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato d'uso, completo e con impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un condominio legalmente costituito; non si evincono parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi in opera, tompagnatura in blocchi di laterizio così come le tramezzature interne. Le finiture si compongono in piastrelle ceramiche per pavimenti e rivestimenti locali igienici, le restanti pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti impianti idrico, termico ed elettrico funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/07/2019
- Scadenza contratto: 30/10/2024

Stato della causa in corso per il rilascio



Il contratto risulta tacitamente rinnovato.

All'art.12 del contratto di locazione i Locatori riconoscono al conduttore il diritto di prelazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 920,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 420,00

A seguito del sopralluogo svolto presso i locali interessati dal contratto di locazione; constatato che di fatto vengono utilizzati come un tutt'uno, con impianti e servizi condivisi, e che sono in pari stato manutentivo interno ed esterno e di dimensioni confrontabili; ritengo che, in considerazione della posizione "subalterna" del sub 14 rispetto alla porzione identificata al sub 4 (con fronte su strada principale), il giusto canone da attribuire al primo (sub 14) possa essere € 5.040,00 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1991 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Marina	21/12/1991	16150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/01/1992	2179	2066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	07/04/2005	690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2005	10804	6197
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amato Luca	17/04/2008	27519	8634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2008	9673	6942
		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 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 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/04/2008
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592
Quota: 100
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Amato Luca
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 27520
N° raccolta: 8635

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 30/01/2025

Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è stata realizzata in aderenza a fabbricato licenziato con autorizzazione del 23/03/1968, senza titolo abilitativo; successivamente è stata inoltrata domanda di condono prot. 4307 del 29/12/1986 ed è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria n 319/08 del 01/02/2008 .

Nel grafico allegato al p.d.c. in sanatoria il locale commerciale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di locali igienici.

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.

In considerazione delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, si considerano in via cautelativa costi di regolarizzazione forfetariamente valutati in € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T

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)

Da certificato anagrafico del Ministero dell'Interno l'esecutato risulta coniugato con **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con sub 3, a nord-est con sub 3, a sud-est con p.lla 259, a sud-ovest con strada privata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	108,50 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ufficio è ubicato in zona semicentrale rispetto il centro storico di Amaseno a carattere residenziale con diversi servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1986 al 21/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1,68 Piano T
Dal 21/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1,68 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 17/04/2008 al 24/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 191 Superficie catastale 191 mq Rendita € 2.870,52 Piano T
Dal 24/05/2017 al 17/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 15 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 816,00 Piano T
Dal 17/04/2018 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 258, Sub. 15



	Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 918,00 Piano T
--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	258	15		A10	1	4,5	121 mq	918 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale in atti conforme allo stato dei luoghi meno di un piccolo ripostiglio ricavato sul retro dal locale bagno e la mancata rappresentazione di un pilastro all'interno del vano archivio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

Si segnala un errore nella certificazione notarile ove nella sezione dedicata alla ricostruzione delle provenienze dell'ultimo ventennio si indica erroneamente **** Omissis **** come unico proprietario del bene derivante dall'Atto del 1991 a firma del notaio Stirpe in luogo del corretto **** Omissis ****.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato d'uso, completo e con impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un condominio legalmente costituito; non si evincono parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente ha struttura portante in c.a. con solai latero-cementizi in opera, tompagnatura in blocchi di laterizio così come le tramezzature interne. Le finiture si compongono in piastrelle ceramiche per pavimenti e rivestimenti locali igienici, le restanti pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti impianti idrico, termico ed elettrico funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come studio professionale dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1991 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stirpe Marina	21/12/1991	16150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/01/1992	2179	2066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2005 al 17/04/2008	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Tribunale di Frosinone	07/04/2005	690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2005	10804	6197
		Registrazione			
Dal 17/04/2008 al 15/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amato Luca	17/04/2008	27519	8634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/04/2008	9673	6942
		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 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 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/04/2008
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592
Quota: 100
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Amato Luca
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 27520
N° raccolta: 8635

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 30/01/2025
Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è stata realizzata in aderenza a fabbricato licenziato con autorizzazione del 23/03/1968, senza titolo abilitativo; successivamente è stata inoltrata domanda di condono prot. 4307 del 29/12/1986 ed è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria n 319/08 del 01/02/2008 .

Nel grafico allegato al p.d.c. in sanatoria l'ufficio viene indicato come locale commerciale, con un diversa distribuzione degli spazi interni, in merito al cambio di destinazione d'uso in ufficio, presente in visura catastale storica in data 23/05/2017, ed alla tramezzatura interna, l'Ufficio tecnico comunale di Amaseno comunica di non aver rinvenuto nessuna pratica autorizzativa al riguardo.

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.

In considerazione delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile sarà stimato con l'originaria destinazione d'uso (commerciale) e si considerano in via cautelativa costi di ripristino e regolarizzazione forfetariamente valutati in € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1
Appartamento posto al piano seminterrato di una fabbricato di maggior consistenza composto da: salotto, cucina, due camere, antibagno, bagno, due ripostigli, disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.725,00
L'immobile viene valutato con la destinazione d'uso riscontrata dalla documentazione urbanistica in atti, deposito. A tale valutazione vanno detratti costi di ripristino e regolarizzazione valutati forfetariamente in € 5000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1	133,50 mq	350,00 €/mq	€ 46.725,00	100,00%	€ 46.725,00
				Valore di stima:	€ 46.725,00

Valore di stima: € 46.725,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 41.725,00

Valutazione condotta con market comparison approach, procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T
 Porzione di locale commerciale posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: vano principale, tre ripostiglio, due bagni. L'unità è collegata internamente al sub 4 del quale è parte (ufficio postale).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 14, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 83.000,00
 L'immobile viene valutato allo stato attuale. A tale valutazione vanno detratti costi di regolarizzazione valutati forfetariamente in € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T	83,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 83.000,00	100,00%	€ 83.000,00
Valore di stima:					€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T
Ufficio privato posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: ingresso, bagno, magazzino, archivio, ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 15, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.000,00
L'immobile viene valutato allo stato attuale. A tale valutazione vanno detratti costi di regolarizzazione valutati forfetariamente in € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T	120,00 mq	800,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

Valore di stima: € 96.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 91.000,00

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 06/11/2025

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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione (Aggiornamento al 17/10/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1
Appartamento posto al piano seminterrato di una fabbricato di maggior consistenza composto da: salotto, cucina, due camere, antibagno, bagno, due ripostigli, disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

Prezzo base d'asta: € 41.725,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T
Porzione di locale commerciale posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: vano principale, tre ripostiglio, due bagni. L'unità è collegata internamente al sub 4 del quale è parte (ufficio postale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 14, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T
Ufficio privato posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: ingresso, bagno, magazzino, archivio, ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 15, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Amaseno

Prezzo base d'asta: € 91.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.725,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - via Prati n 72, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	133,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato d'uso, completo e con impianti funzionanti, abitabile come in effetti è dalla famiglia dell'esecutato.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano seminterrato di una fabbricato di maggior consistenza composto da: salotto, cucina, due camere, antibagno, bagno, due ripostigli, disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con coniuge e figli.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - via Prati snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 14, Categoria C1	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato d'uso, completo e con impianti funzionanti.		
Descrizione:	Porzione di locale commerciale posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: vano principale, tre ripostiglio, due bagni. L'unità è collegata internamente al sub 4 del quale è parte (ufficio postale).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Amaseno (FR) - via Prati 72, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 258, Sub. 15, Categoria A10	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato d'uso, completo e con impianti funzionanti.		
Descrizione:	Ufficio privato posto al piano terra di una fabbricato di maggior consistenza composto da: ingresso, bagno, magazzino, archivio, ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come studio professionale dall'esecutato		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI N 72, PIANO S1**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/04/2008
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592
Quota: 100
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Amato Luca
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 27520
N° raccolta: 8635

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 30/01/2025
Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI SNC, PIANO T**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/04/2008
Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592
Quota: 100
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Amato Luca
Data: 14/07/2008
N° repertorio: 27520
N° raccolta: 8635



- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 30/01/2025

Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A AMASENO (FR) - VIA PRATI 72, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 24/04/2008

Reg. gen. 9674 - Reg. part. 1592

Quota: 100

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Amato Luca

Data: 14/07/2008

N° repertorio: 27520

N° raccolta: 8635

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 30/01/2025

Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1299

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

