

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.700,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Geom. Sabellico Marco, con studio in Via Santa Cecilia, 98 - 03011 - Alatri (FR), email geomarco.sabellico@libero.it, PEC marco.sabellico@geopec.it, Fax 0775409067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Cavour, 51 (Coord. Geografiche: N 41,842792; E 13,091782)

Trattasi di un appartamento residenziale sito nel centro storico del comune di Serrone, ubicato al piano terra di uno stabile di remota costruzione sito in via Cavour, civico n. 51. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. nella Mappa Urbana del comune di Serrone, mappale n. 1568, sub. 7. L'immobile è intestato catastalmente all'esecutato **** Omissis **** per il diritto di proprietà 1/1.

La planimetria catastale risultante in atti dal 1987, non riporta il balcone.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Cavour, 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

L'esecutato risulta di stato civile libero.

CONFINI

L'unità immobiliare confina al piano con il sub. 8, con via Cavour e con l'ingresso e la scala comune, al pino sovrastante con il subalterno 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,15 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,50 m	Terra
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				117,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1987 al 26/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 0,43 Piano T
Dal 26/10/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 0,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T

Dal 11/11/2004 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 227,76
Dal 30/05/2007 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 227,76 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
	MU	1568	7	1	A4	7	4,5	104 mq	227,76 €	T	

PRECISAZIONI

La planimetria catastale depositata in atti non riporta il balcone. Situazione effettiva raffigurata dalla "Tavola n. 4" degli elaborati grafici allegati alla presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'intero stabile di remota costruzione è di complessivi quattro piani, che rispetto a via Cavour, due risultano in elevazione e due seminterrati. La struttura portante è in muratura di pietrame e solai in legno. La copertura è con orditura in legno e sovrastante anto di coppi in laterizio.

L'unità immobiliare eseguita è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di via Cavour. Esso è costituito da un'ampia cucina con camino a legna tradizionale, un piccolo disimpegno, un bagno, e tre camere, una delle quali dotata di balcone. Si accede ad essa da un piccolo androne comune anche al piano primo ed ad un'altra unità immobiliare residenziale sita al medesimo piano terra, entrambi di proprietà di terzi. L'appartamento staggito è stato rinvenuto libero e in mediocre stato di conservazione. La porta di accesso è

costituita da uno sportellone realizzato con tavole da cantiere. I pavimenti sono in marmettoni, ad eccezione di quelli del bagno che sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno con vetro singolo; parte sono dotate di persiane ad ante e parte di pannelli oscuranti posti all'interno dello stesso infisso. Anche le unità immobiliari confinanti, sia a livello, sia al piano primo, non sono abitate e versano in stato di parziale abbandono.

PARTI COMUNI

Risulta comune, l'ingresso, l'androne e la scala che collega il piano terra con il piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'orografia della zona è in forte pendenza, per tale motivo le fondazioni dello stabile, di complessivi quattro piani si trovano a quote diverse. Considerata la tipologia strutturale dell'intero fabbricato e la remota epoca di costruzione, si presume che le fondazioni siano a "sacco" o addirittura superficiali poggiate direttamente sulla roccia affiorante.

L'intero stabile, come già detto, di remota costruzione è con struttura portante in muratura di pietrame e solai in legno. La copertura è con orditura in legno e sovrastanti coppi in laterizio.

L'appartamento residenziale esecutato è ubicato al piano terra di via Cavour. Esso è costituito da un'ampia cucina con camino a legna tradizionale, un piccolo disimpegno, un bagno, e tre camere, una della quali dotata di balcone. Il tramezzo tra la l'androne comune e la cucina è in muratura di laterizi forati, quelli della stanza n. 3 (come da allegati grafici "Tavola n. 4") son in cartongesso. L'altezza utile è di ml 3,50.

Dal portone esterno del civico 51 di via Cavour, si accede all'androne comune, subito a sinistra si trova la porta d'ingresso dell'appartamento staggito ed in fondo la scala che collega il piano primo ed il pianerottolo che immette nell'appartamento confinante.

L'appartamento in esame è stato rinvenuto libero e in mediocre stato di conservazione. La porta di accesso è costituita da uno sportellone realizzato con tavole da cantiere. I pavimenti sono in marmettoni, ad eccezione di quelli del bagno che sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno con vetro singolo; parte sono dotate di persiane ad ante e parte di pannelli oscuranti posti all'interno dello stesso infisso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta inabitato da alcuni anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1983 al 08/09/1986	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/1986 al 26/10/1987	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Frosinone	03/03/1984	85	381
		Dichiarazione di successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/04/1987	5328	4277
		Registrazione			
Dal 26/10/1987 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	13/04/1987	25	419
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	26/10/1987	2033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FROSINONE	03/11/1987	14782	11539
Dal 11/11/2004 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. SANTACROCE ANTONIO	11/11/2004	26547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI	01/12/2004	33927	20795

		RR.I. DI FROSINONE			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2007 al 14/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. GIULIANI GIANCARLO	30/05/2007	74000	14356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DIU FROSINONE	09/06/2007	17420	9820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/03/2019 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità di Flavi Chiara	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	26/10/1987			2033	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/03/2019			3891	3055
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2019 al 17/09/2024	**** Omissis ****			Accettazione tacita eredità di Flavi Massimo	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	26/10/1987	2033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/03/2019	3892	3056
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/06/2007
Reg. gen. 17421 - Reg. part. 5135
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 37.500,00
Rogante: Noatio GIULIANI GIANCARLO
Data: 30/05/2007
N° repertorio: 74001
N° raccolta: 14357

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 20/01/2010
Reg. gen. 1077 - Reg. part. 703
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 30/01/2019
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1196
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 17/11/2023

Reg. gen. 21809 - Reg. part. 16646

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo stabile nel quale risulta ubicato l'immobile è situato nel centro storico del comune di Serrone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata al Comune di Serrone prot. n. 601 del 06/08/2024, non sono emersi documenti relativi ad attività edilizia o accertamenti per violazioni edilizie sia riguardanti l'immobile in questione sia riguardanti i soggetti avvicendatesi nella proprietà dello stesso; si allega nota rilasciata dal Comune di Serrone, Servizio Lavori Pubblici e Urbanistica prot. n. 6742 del 04/09/2024.

Per quanto sopra, vista la remota epoca di costruzione dell'intero stabile, si ritiene l'appartamento staggito dotato di regolarità edilizia poiché realizzato anteriormente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Cavour, 51

Trattasi di un appartamento residenziale sito nel centro storico del comune di Serrone, ubicato al piano terra di uno stabile di remota costruzione sito in via Cavour, civico n. 51. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. nella Mappa Urbana del comune di Serrone, mappale n. 1568, sub. 7. L'immobile è intestato catastalmente all'esecutato **** Omissis **** per il diritto di proprietà 1/1. La planimetria catastale risultante in atti dal 1987, non riporta il balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 58.700,00

La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde computate come da normativa fino allo spessore massimo dei muri di cm 60, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serrone (FR) - via Cavour, 51	117,40 mq	500,00 €/mq	€ 58.700,00	100,00%	€ 58.700,00
Valore di stima:					€ 58.700,00

Valore di stima: € 58.700,00

Valore finale di stima: € 58.700,00

La valutazione scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde computate come da normativa fino allo spessore massimo dei muri di cm 60, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto della zona d'ubicazione dell'immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti, non riportante il balcone
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastali storiche C.T. e C.U.
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza - Atto di proprietà
- ✓ Altri allegati - Richieste effettuate nell'espletamento dell'incarico
- ✓ Altri allegati - Comunicazione e verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Risposta all'accesso agli atti effettuato al comune di Serrone
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e di stato civile libero



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Cavour, 51

Trattasi di un appartamento residenziale sito nel centro storico del comune di Serrone, ubicato al piano terra di uno stabile di remota costruzione sito in via Cavour, civico n. 51. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. nella Mappa Urbana del comune di Serrone, mappale n. 1568, sub. 7. L'immobile è intestato catastalmente all'esecutato **** Omissis **** per il diritto di proprietà 1/1. La planimetria catastale risultante in atti dal 1987, non riporta il balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabile nel quale risulta ubicato l'immobile è situato nel centro storico del comune di Serrone.

Prezzo base d'asta: € 58.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serrone (FR) - via Cavour, 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1568, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	117,40 mq
Stato conservativo:	L'intero stabile di remota costruzione è di complessivi quattro piani, che rispetto a via Cavour, due risultano in elevazione e due seminterrati. La struttura portante è in muratura di pietrame e solai in legno. La copertura è con orditura in legno e sovrastante anto di coppi in laterizio. L'unità immobiliare eseguita è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di via Cavour. Esso è costituito da un'ampia cucina con camino a legna tradizionale, un piccolo disimpegno, un bagno, e tre camere, una della quali dotata di balcone. Si accede ad essa da un piccolo androne comune anche al piano primo ed ad un'altra unità immobiliare residenziale sita al, medesimo piano terra, entrambi di proprietà di terzi. L'appartamento staggito è stato rinvenuto libero e in mediocre stato di conservazione. La porta di accesso è costituita da uno sportellone realizzato con tavole da cantiere. I pavimenti sono in marmettoni, ad eccezione di quelli del bagno che sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno con vetro singolo; parte sono dotate di persiane ad ante e parte di pannelli oscuranti posti all'interno dello stesso infisso. Anche le unità immobiliari confinanti, sia a livello, sia al piano primo, non sono abitate e versano in stato di parziale abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento residenziale sito nel centro storico del comune di Serrone, ubicato al piano terra di uno stabile di remota costruzione sito in via Cavour, civico n. 51. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. nella Mappa Urbana del comune di Serrone, mappale n. 1568, sub. 7. L'immobile è intestato catastalmente all'esecutato **** Omissis **** per il diritto di proprietà 1/1. La planimetria catastale risultante in atti dal 1987, non riporta il balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo

Iscritto a Frosinone il 09/06/2007

Reg. gen. 17421 - Reg. part. 5135

Quota: 1/1

Importo: € 112.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Interessi: € 37.500,00

Rogante: Noatio GIULIANI GIANCARLO

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 74001

N° raccolta: 14357

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 20/01/2010

Reg. gen. 1077 - Reg. part. 703

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 30/01/2019

Reg. gen. 1451 - Reg. part. 1196

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 17/11/2023

Reg. gen. 21809 - Reg. part. 16646

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura