

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

| | |
|---|----|
| 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..... | 4 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 13 |

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia si trova all'inizio del perimetro del centro storico del comune di Strangolagalli . L' appartamento è ben collegato sia dal punto di vista pedonale che carrabile in quanto nelle vicinanze ci sono delle aree a parcheggio . Nella parte sottostante sono presenti due locali cantina .

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31

ASTE
GIUDIZIARIE®
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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada nord - Est-Ovest strada e a sub part.1452 part.180.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 58,00 mq | 84,37 mq | 1 | 84,37 mq | 2,70 m | primo |
| cantina | 32,99 mq | 51,38 mq | 0,3043 | 15,63 mq | 3,10 m | PS1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 100,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 100,00 mq | | |

La cantina scavata nel tufo presenta avere altezze variabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal 04/07/2006 al 15/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. mu, Part. 1483, Sub. 3 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-S1 |
| Dal 15/11/2011 al 24/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1483, Sub. 3 Categoria A4 Cl.7 Superficie catastale Totale: 102 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 100 mq Rendita € 232,41 Graffato SI |

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 | 181-1 | 7-3 | | A4 | 7 | 5 VANI | totale:102 mq Totale: escluse aree scoperte**:100m mq | 232,41 € | T-S1 | |

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da effettuare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di trova in discreto stato conservativo ma presenta avere in corrispondenza della pavimentazione e dei muri perimetrali verso il lato del balconcino una evidente lesione visibile sia all'interno del muro perimetrare che dall'esterno, forse dovuta ad un cedimento differenziato.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura, copertura in legno con coppo antico. Gronde in alluminio verniciate. Pavimentazione interna in monocottura. Riscaldamento autonomo, termosifoni in alluminio, alimentazione per caldaia a metano, finestre in vetro a vetro singolo, tinteggiatura interna in pittura lavabile, impianto elettrico con salvavita. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria. Nel salone si trova un camino. Le cantine sono in parte costituite da struttura portante in pietra, parte ricavate nel tufo e in parte costruite con murature ad opera incerta con pietre. Impianto elettrico con magnetotermici con prese, cucina, luce, quadro generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori nata a Partinico (PA) il 25/12/1964 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. (MU part.181 sub.7-1483 sub.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/12/1983 al 15/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Marini Mattia, Notaio in Roma | 05/12/1983 | 36474 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (FR) | 28/12/1983 | 9502 | 16667 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 15/10/1986 al 15/11/2011 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Jorio Paolo, Notaio in Roma | 15/10/1986 | 10245 | 3840 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 27/10/1986 | 3840 | 10760 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 15/11/2011 al 24/06/2025 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ferrara Guido, Notaio in Arce (FR) | 15/11/2011 | 36982 | 8983 |

| Trascrizione | | | |
|---|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone (FR) | 21/11/2011 | 22049 | 16171 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| a Sora | 16/11/2011 | 4935 | 1°T |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Frosinone il 21/11/2011
 Reg. gen. 22050 - Reg. part. 2945
 Importo: € 163.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 109.000,00
 Rogante: Ferrara Guido
 Data: 15/11/2011
 N° repertorio: 36983
 N° raccolta: 8984

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a TRIBUNALE DI FROSINONE il 31/10/2024
 Reg. gen. 19743 - Reg. part. 15924
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zona A centro storico. (Vedi allegato n°18).

Con scrittura protocollata al comune di Strangolagalli il 5.10.1897 viene chiesta autorizzazione in sanatoria a seguito dell'ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal sindaco del Comune di Strangolagalli in data 16/07/1987 verbale 7/87, notificata al precedente proprietario in data 20/08/1987 dal Comune di Roma. I lavori elencati sono:

Ripresa intonaco esterno e tinteggiatura, sostituzione della piccola orditura in legno e sostituzione dei coppi, , esecuzione impianto elettrico-idrico ed igienico sanitario, sostituzione infissi esterni, consolidamento e ripristino del balconcino esistente. In data 23.10.1987 (vedi allegato n°7) l'ex proprietario trasmette due planimetrie dove vengono riportati i locali a piano terra e i locali a PS1.

In riferimento al protocollo del Comune di Strangolagalli n° 4577 del 24.11.1987 "richiesta autorizzazione in sanatoria per lavori manutenzione" il Comune risponde che per quanto da lei indicato sulla domanda si evince che trattasi di lavori di manutenzione ordinaria e pertanto non è occorre autorizzazione in sanatoria.

Dall'archivio di stato risulta quanto di seguito riportato :

il fabbricato MU part.181 sub1-2 (attuale sub.7 vedi allegato 22 e 9) esiste nell'anno 1952 e il fabbricato part.1483 esiste nell'anno 1949.

Dalla foto aerea IGM del 1954 il fabbricato esiste, vedi allegato 20.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie trasmessa e protocollate al Comune di Strangolagalli il 23.10.1987 dove il Comune risponde prot. n° 4577 del 24.11.1987 che trattasi di Lavori di manutenzione ordinaria e pertanto non è occorre autorizzazione in sanatoria. (vedi allegato n°7). Inoltre il fabbricato oggetto di perizia risulta esistere sia nella foto area IGM vedi allegato n°20 che nelle note di voltura o di variazione vedi allegato 22. Per quanto tutto sopra ricercato e riportato (vedi allegati) esiste corrispondenza dello stato dei luoghi in riferimento agli allegati descritti. Il giorno del sopralluogo gli impianti risultano a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31
L'immobile oggetto di perizia si trova all'inizio del perimetro del cento storico del comune di Strangolagalli . L' appartamento è ben collegato sia dal punto di vista pedonale che carrabile in quanto

nelle vicinanze ci sono delle aree a parcheggio . Nella parte sottostante sono presenti due locali cantina .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU , Part. 181-1, Sub. 7-3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.000,00

La stima degli immobili in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la vicinanza ai fabbricati limitrofi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31 | 100,00 mq | 550,00 €/mq | € 55.000,00 | 100,00% | € 55.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 55.000,00 |

Valore di stima: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 55.000,00

La stima degli immobili in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la vicinanza ai fabbricati limitrofi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 23/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile compravendita notatio Marini Mattia 05.12.1983 MU 181sub2 abitazione e 1483 sub.2 legnaia
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - copia a mano atto notarile Jorio Paolo del 15.10.1986 Foglio MU PART.181 SUB 1-cantina ricavata nel tufo
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - FerraraG. 15.11.2011 Rep.36982 - MU -181 sub7- MU 1483 sub 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Mappa foglio 12 -Mu 181
- ✓ N° 5 Altri allegati - Mappa foglio 12 -Mu 1483
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLNIMETRIA mu 181 sub 7 (ex sub 2-1) abitazione cantina ricavata nel tufo (1483 sub 3 legnaia)
- ✓ N° 7 Altri allegati - progetto per lavori edificio- risposta comune in cui non necessita di manutenzione
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura foglio mu 181 sub 7 (ex sub 2-1) abitazione cantina ricavata nel tufo mu 1483 sub 3 legnaia)
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura foglio mu part.181 sub.2 Soppressa Abitazione da rifare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura Ipotecaria Foglio MU part.181 sub 7 -part1483 sub 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificato residenza storico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato residenza storico
- ✓ N° 14 Altri allegati - verbale del 14.03.2025
- ✓ N° 15 Altri allegati - rilievo del 14.03.2025
- ✓ N° 16 Altri allegati - Google Maps
- ✓ N° 17 Altri allegati - PRG-STRANGOLAGALLI
- ✓ N° 18 Altri allegati - PRG zona interessata mu part.181 sub7 - part.1483 sub.3
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto per riassunto e registro Atti di matrimonio
- ✓ N° 20 Altri allegati - IGM FOTO AEREA 1954
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visura foglio mu 181 sub. 1 Soppressione genera sub.7
- ✓ N° 22 Altri allegati - MU part.181 sub1-2 anno 1952 e part.1483 anno 1949

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31
L'immobile oggetto di perizia si trova all'inizio del perimetro del centro storico del comune di Strangolagalli . L' appartamento è ben collegato sia dal punto di vista pedonale che carrabile in quanto nelle vicinanze ci sono delle aree a parcheggio . Nella parte sottostante sono presenti due locali cantina .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU , Part. 181-1, Sub. 7-3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona A centro storico. (Vedi allegato n°18).

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Strangolagalli (FR) - Via corso Vittorio Emanuele II n31 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU , Part. 181-1, Sub. 7-3, Categoria A4 | Superficie | 100,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile di trova in discreto stato conservativo ma presenta avere in corrispondenza della pavimentazione e dei muri perimetrali verso il lato del balconcino una evidente lesione visibile sia all'interno del muro perimetrare che dall'esterno, forse dovuta ad un cedimento differenziato. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di perizia si trova all'inizio del perimetro del cento storico del comune di Strangolagalli . L' appartamento è ben collegato sia dal punto di vista pedonale che carrabile in quanto nelle vicinanze ci sono delle aree a parcheggio . Nella parte sottostante sono presenti due locali cantina . | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dai debitoriper i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni,per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. (MU part.181 sub.7-1483 sub.3). | | |

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 21/11/2011

Reg. gen. 22050 - Reg. part. 2945

Importo: € 163.500,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.000,00

Rogante: Ferrara Guido

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 36983

N° raccolta: 8984

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRIBUNALE DI FROSINONE il 31/10/2024

Reg. gen. 19743 - Reg. part. 15924

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura