

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.344,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Bagnati Diego, con studio in Viale Napoli, 107 - 03100 - Frosinone (FR), email bagnetidiego@studiobasica.it, PEC diego.bagnati@archiworldpec.it, Tel. 393 3988855, 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 Della Villa n.2, interno C

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.

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 Della Villa n.2, interno C

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)

Il soggetto esecutato, dai certificati anagrafici reperiti in data 14/05/2025, risulta coniugato con **** Omissis ****, mentre nell'atto di compravendita del 09/05/2006 a rogito Dott.sa Bocca Loredana, Notaio in Palestrina (RM), lo stesso risulta legalmente separato.

CONFINI

L'immobile confina su quattro lati con la particella 1125 (cat. Ente Urbano)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,50 mq	89,30 mq	1	89,30 mq	2,90 m	0
Loggia	19,00 mq	19,85 mq	0,40	7,94 mq	2,90 m	0
Totale superficie convenzionale:				97,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato in zona periferica rispetto il centro di Serrone in località denominata San Quirico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 10/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7
Dal 10/12/1994 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7



Dal 09/05/2006 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 177,66 Piano 0 Graffato p.lla 1125 sub 7
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	618	1	2	A4	4	4	92 mq	177,66 €	0	p.lla 1125 sub 7

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 18/06/2025, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e 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.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta al sopralluogo, abitato ma in appena sufficiente stato manutentivo generale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale; l'accesso allo stesso avviene dalla pubblica via mediante parti comuni all'unità posta al primo piano della stessa palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in scarso stato manutentivo con finiture obsolete. I pavimenti sono di tipo ceramico, così come i rivestimenti di cucina e bagno; le pareti interne sono tinteggiate, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con persiane. Gli impianti tecnici risultano completi ma privi di certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da: **** Omissis **** e dalla figlia dell'esecutato **** Omissis ****; entrambe risultano nello stato di famiglia dell'esecutato.

La **** Omissis **** dichiara in sopralluogo che il **** Omissis **** è ricoverato presso il C.I.M. di Ceccano (FR) da circa 8 anni pur mantenendo la residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1994 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestroni Vincenzo	10/12/1994	115384	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	02/01/1995	8	5
Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bocca Loredana	09/05/2006	14462	9494
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	22/05/2006		
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	16/05/2006	1034	1T

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.

Nell'atto di compravendita del 2006 il **** Omissis **** viene indicato come legalmente separato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Palestrina il 21/05/2006
 Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2249
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 80.000,00
 Rogante: Bocca Loredana
 Data: 09/05/2006
 N° repertorio: 14463
 N° raccolta: 9495

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 18/05/2016

Reg. gen. 8136 - Reg. part. 5982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 03/03/2025

Reg. gen. 3713 - Reg. part. 2893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile come si evince dall'atto di provenienza e dalla comunicazione a firma del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici Urbanistica del Comune di Serrone prot. 5952/25 del 22/07/25, è stato realizzato in data antecedente 01/09/67 e che successivamente a tale data, all'immobile non sono state apportate modifiche o eseguiti lavori suscettibili di sanatoria.

Non è presente il certificato di agibilità.

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.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.344,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C	97,24 mq	600,00 €/mq	€ 58.344,00	100,00%	€ 58.344,00
Valore di stima:					€ 58.344,00

Valore finale di stima: € 58.344,00

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 29/10/2025

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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Comune Serrone (Aggiornamento al 02/10/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: -

Prezzo base d'asta: € 58.344,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.344,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serrone (FR) - via Della Villa n.2, interno C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 618, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato p.lla 1125 sub 7	Superficie	97,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta al sopralluogo, abitato ma in appena sufficiente stato manutentivo generale.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina bifamiliare di maggior consistenza, composto da: ingresso, cucina, tre camere, bagno, portico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da: **** Omissis **** e dalla figlia dell'esecutato **** Omissis ****, entrambe risultano nello stato di famiglia dell'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Palestrina il 21/05/2006
Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2249
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Bocca Loredana
Data: 09/05/2006
N° repertorio: 14463
N° raccolta: 9495

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 18/05/2016
Reg. gen. 8136 - Reg. part. 5982
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 03/03/2025
Reg. gen. 3713 - Reg. part. 2893
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

