

# TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2022 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 .....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4  |
| Dati Catastali.....                                               | 5  |
| Patti.....                                                        | 5  |
| Stato conservativo .....                                          | 6  |
| Parti Comuni .....                                                | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....                                         | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2022 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 211.378,00</b> .....       | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Geom. Di Stefano Paolo, con studio in Via Cartiera, 38 - 03013 - Ferentino (FR), email pa.dis@libero.it, PEC paolo.distefano@geopec.it, Tel. 340 7204900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Austria, 3, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in in Viale Austria n.3, nel territorio del Comune di Frosinone, nell'omonima Provincia. Posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di due pertinenze; un locale box auto al piano terra e un locale cantina al piano 5. Il box auto ha accesso carrabile direttamente dal piazzale comune, mentre il locale cantina è raggiungibile mediante scala e/o ascensore, questi ultimi i quali servono tutti i piani dell'immobile, ad esclusione del piano sesto, dove sono ubicati ulteriori locali cantina. Sul piazzale comune, interamente recintato con cordolo / muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo, trovano ubicazione i parcheggi condominiali. L'intero piazzale comune risulta essere dotato di pavimentazione in asfalto per l'intera superficie, ad esclusione di piccole aree a verde, utilizzate principalmente come aiuole, poste lungo il perimetro della proprietà. L'accesso è garantito da cancello carrabile ad apertura automatizzata e da un cancello pedonale con serratura elettrica.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Austria, 3, interno 1, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminati gli atti depositati si attesta che il creditore ha prodotto:

- atto di pignoramento notificato il 25 febbraio 2022 e trascritto a Frosinone 15.03.2022 al n. 3617 di registro particolare e n. 4429 di registro generale;

- certificazione notarile secondo comma ex art. 537 c.p.c. in data 23 marzo 2022, a firma di Dr. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), Corso Umberto I, 151, cap 90048;

Pertanto la documentazione di cui all'art. n. 567 del c.p.c. risulta conforme.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)



L'unità immobiliare confina a nord est con il sub n. 3 e sub n. 1 (bene comune - vano scala). Il sub n. 3 risulta essere intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; per i restanti lati si affaccia sul bene comune (corte).

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 95,24 mq         | 115,10 mq        | 1,00         | 115,10 mq                | 2,77 m   | 1     |
| Balcone                                      | 21,38 mq         | 21,38 mq         | 0,25         | 5,34 mq                  | 2,80 m   | 1     |
| Box                                          | 15,87 mq         | 18,60 mq         | 0,20         | 3,72 mq                  | 2,50 m   | T     |
| Cantina                                      | 5,46 mq          | 7,38 mq          | 0,20         | 1,48 mq                  | 2,20 m   | 5     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>125,64 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>125,64 mq</b>         |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/12/1989 al 08/04/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 557,77<br>Piano T - 1 - 5 |
| Dal 08/04/1998 al 26/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria A2                                                         |



|                              |                   |                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 557,77<br>Piano T - 1 - 5                                                                                  |
| Dal 26/05/2000 al 28/11/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 557,77<br>Piano T - 1 - 5 |
| Dal 29/11/2011 al 27/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 6<br>Rendita € 557,77<br>Piano T - 1 - 5 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |           |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |           |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano     | Graffato |
|                         | 61     | 230   | 2    | 2                   | A2        | 4      | 6           | 127 mq               | 557,77 € | T - 1 - 5 |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale presenta difformità tra lo stato di fatto e la planimetria agli atti, depositata il 07/01/1988.

Le discordanze riscontrate consistono nella demolizione e successiva nuova realizzazione di pareti che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, creando un nuovo vano catastale che per dimensioni e caratteristiche si configura come una stanza da letto singola. La superficie costituente tale camera è stata sottratta all'area precedentemente dedicata al soggiorno / pranzo; è stata demolita la parete delimitante il corridoio e ricostruita in posizione arretrata; è stata modificata l'apertura di accesso alla cucina.

Tali opere comportano un aggiornamento catastale mediante la presentazione di DOCFA.

## PATTI

Dall'esame degli atti di provenienza non risultano pesare sull'immobile particolari modi d'uso, oneri reali, obbligazioni, ecc.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota. Necessarie opere di manutenzione ordinaria in riferimento ad una tapparella e ad una grata (non si aprono), oltre alla cassetta di scarico del servizio igienico a confine con la cucina. E' presente anche muffa in entrambi i servizi igienici. Necessaria tinteggiatura. Anche esternamente, ovvero nelle facciate e nelle parti comuni a vista, l'immobile si presenta ben tenuto.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di procedura e l'immobile in generale, risultano essere le parti condominiali, ovvero, a titolo informativo e non esaustivo: il cortile esterno, il vano scala, l'area a verde, gli impianti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità immobiliare oggetto di procedura è stata realizzata in edilizia convenzionata, giusta concessione edilizia n. 1577 del 18/07/1985 a seguito convenzione tra il Comune di Frosinone e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di presidente della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successiva variante concessione edilizia n. 2174 del 18/07/1987. Pertanto il diritto di godimento in procedura risulta essere la proprietà superficaria in quanto la proprietà per l'area risulta essere del Comune di Frosinone.

L'assenza degli usi civici è attestata dal Comune di Frosinone attraverso Attestazione del Dirigente prot. n. 19659 del 09/04/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta essere stato realizzato con struttura portante in c.a. composta da fondazioni del tipo a trave rovescia, pilastri e travi, solai in laterocemento e copertura parte a tetto e parte a terrazzo non praticabile. Il solaio del piano primo e il solaio del piano sottotetto presentano un massetto dello spessore di cm 4 realizzato utilizzando vermiculite. Le tamponature hanno la seguente stratigrafia, dall'esterno verso l'interno: intonaco dello spessore di 1,5 cm; laterizio forato spessore cm 12; isolamento con poliuretano espanso dello spessore di cm 13; laterizio forato spessore cm 12; intonaco dello spessore di 1,5 cm. Gli infissi in metallo, presumibilmente a taglio termico, presentano sono dotati di doppio vetro. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pareti interne risultano avere una finitura di tipo civile con pittura di colore bianco. Vi è la presenza di controsoffitto di arredamento nel soggiorno pranzo e nella cucina. L'altezza interna dei locali principali è di circa metri 2,77. I servizi igienici presentano una finitura con maioliche fino ad un'altezza di m 1,00 da terra. La restante porzione ha la stessa tipologia di finitura degli altri ambienti.

L'unità è dotata degli impianti elettrico, igienico sanitario, tutti sottotraccia, e di climatizzazione, quest'ultimo appurato grazie alla presenza di split nelle camere da letto e nel soggiorno / pranzo, alimentati da n. 2 pompe di calore, entrambe poste sul balcone nord ovest.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, tazza wc, bidet e doccia.

L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas, posta sul balcone sud ovest, la quale produce anche l'acqua calda sanitaria.

La distribuzione del calore all'interno dell'unità è affidata a radiatori in metallo presenti in tutti gli ambienti.

La pavimentazione, omogenea per tipologia in tutte le camere, è stata realizzata con mattonelle in gres effetto legno, mentre nei servizi igienici presentano una colorazione testa di moro.

Il box auto posto al piano terra è dotato di accesso carrabile, chiudibile con serranda in metallo avvolgibile. E' presente impianto elettrico formato da punto luce, interruttore e presa. La pavimentazione è affidata a piastrelle in gres; le pareti intonacate e tinteggiate.

La cantina al piano 5, presenta pavimentazione con piastrelle, punto luce, punto presa e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso è garantito da porta in legno tamburato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge separata del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta sentenza di separazione n. 779/2021. Con tale sentenza veniva confermata l'assegnazione della casa coniugale, oggetto dell'odierna esecuzione, alla stessa Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, congiuntamente al figlio minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                                |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1989 al 08/04/1998 | **** Omissis **** | <b>ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b> |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | ORTOLAN ANNAMARIA                                                   | 30/12/1989     | 11290                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                                                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Frosinone                                                           | 25/01/1990     | 1284                 | 1143               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                                                |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Reg. N°</b>                                                      | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Dal 08/04/1998 al 26/05/2000 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                                                |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | RAPONI FRANCESCO                                                    | 08/04/1998     | 18235                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                                                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Frosinone                    | 22/04/1998        | 6151                                                                | 5064           |                      |                    |

|                              |                   | Registrazione        |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Presso               | Data        | Reg. N°              | Vol. N°            |
| Dal 26/05/2000 al 28/11/2011 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Piacitelli Giovanni  | 26/05/2000  | 46816                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Frosinone            | 02/06/2000  | 8036                 | 6114               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal 29/11/2011               | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Lotito Luigi         | 29/11/2011  | 2418                 | 1097               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Frosinone            | 30/11/2011  | 22674                | 16626              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                      |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**




- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Frosinone il 29/11/2011  
Reg. gen. 22675 - Reg. part. 3016  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: Lotito Luigi  
Data: 29/11/2011  
N° repertorio: 2419  
N° raccolta: 1098



#### Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**  
Trascritto a Frosinone il 02/09/2020  
Reg. gen. 11276 - Reg. part. 8641  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 17/03/2021  
Reg. gen. 4156 - Reg. part. 3408  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 15/03/2022  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 3617  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione**  
Iscritto a Frosinone il 22/06/2016  
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 1136  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione sono:

- Ipoteca volontaria: derivante da mutuo, per cui trova applicazione l'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973, e pertanto dovrà essere versata esclusivamente la tassa ipotecaria pari ad € 35,00;
- Pignoramento: Imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00; Imposta di bollo di €. 59,00; Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare denominato "Selva Piana" Lotto n. 21/B.

Dall'esame della Tav. B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, ricade completamente in area definita "Aree urbanizzate del P.T.P.R.".

## 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.

L'immobile è stato realizzato a seguito Concessione a Costruire n. 1577 del 18/07/1985 e successiva variante, giusta Concessione a Costruire n. 2174 del 18/07/1987. Per la realizzazione del fabbricato è stato depositato il progetto dell'isolamento termico di cui alla Legge n. 373/76.

L'immobile è dotato di Certificato di Collaudo Statico depositato presso la Regione Lazio il 18/02/1987, giusta attestazione ai sensi della Legge 05/11/1971 n. 1086.

E' dotato anche di autorizzazione di Abitabilità / Agibilità n. 434/89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Frosinone in data 16/11/1989, che per l'unità immobiliare oggetto di procedura è venuta meno a seguito interventi realizzati in assenza di titolo edilizio.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile è stato realizzato a seguito di regolare concessione edilizia a cui è seguita l'agibilità dell'intero corpo di fabbrica. L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo edilizio e pertanto ne è stata compromessa anche l'agibilità. Sono stati attuati sia interventi edilizi (demolizioni e costruzioni di pareti), sia interventi impiantistici, ovvero si è proceduto all'adeguamento dell'impianto elettrico



a seguito delle demolizioni e ricostruzioni, oltre che all'implementazione per la realizzazione dell'impianto di climatizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità accertate sarà sufficiente presentare un C.I.L.A. a sanatoria, corredata dei progetti impiantistici, con relativo pagamento della sanzione. Sarà necessario produrre certificazione di regolare esecuzione / dichiarazione di conformità in riferimento agli impianti.

Si stimano di seguito i costi per la regolarizzazione edilizia, catastale e impiantistica:

- Presentazione C.I.L.A. tardiva, € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) omnicomprensivi;
- Sanzione C.I.L.A. tardiva € 1.000,00 (mille/00) (comma 5 art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
- Variazione catastale mediante presentazione DOCFA € 1.000,00 (mille/00) omnicomprensivi;
- Verifica impianti (elettrico, gas, idrico/sanitario) € 1.000,00 (novecento/00) omnicomprensivi anche di eventuali prove e verifiche;
- Eventuale adeguamento impianto elettrico € 1.000,00 (mille/00) omnicomprensivi.

Il totale stimato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è pari ad € 7.500,00 (settemilacinquecento/00)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito richiesta circa la presenza di debiti verso il condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Viale Austria n. 3 - 03100 Frosinone (FR), l'amministratore in carica ha comunicato la situazione debitoria e le rate future per il periodo 01/01/2023 - 31/12/2023. Nello specifico risultano essere presente un debito di € 7.274,00 oltre a n. 3 rate da € 263,00 e una rata da 264,54 €, per un totale di € 8.327,54. Si allega quanto pervenuto dall'amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando il fatto che è stato edificato in edilizia convenzionata. Accertato che il Comune di Frosinone non ha stabilito il prezzo massimo di cessione, il valore è stato determinato attualizzando, alle variabili ISTAT, l'importo di acquisto dichiarato nel Rogito di compravendita rep. n. 2418 racc. n. 1097 del 29/11/2011 Notaio Lotito Luigi. Sono state tenute in considerazione le migliorie accertate, ovvero la presenza di pompe di calore a climatizzazione degli ambienti e l'installazione di sistemi antintrusione consistenti in grate metalliche alle finestre.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Austria, 3, interno 1, piano 1  
L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in Viale Austria n.3, nel territorio del Comune di Frosinone, nell'omonima Provincia. Posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di due pertinenze; un locale box auto al piano terra e un locale cantina al piano 5. Il box auto ha accesso carrabile direttamente dal piazzale comune, mentre il locale cantina è raggiungibile mediante scala e/o ascensore, questi ultimi i quali servono tutti i piani dell'immobile, ad esclusione del piano sesto, dove sono ubicati ulteriori locali cantina. Sul piazzale comune, interamente recintato con cordolo / muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo, trovano ubicazione i parcheggi condominiali. L'intero piazzale comune risulta essere dotato di pavimentazione in asfalto per l'intera superficie, ad esclusione di piccole aree a verde, utilizzate principalmente come aiuole, poste

lungo il perimetro della proprietà. L'accesso è garantito da cancello carrabile ad apertura automatizzata e da un cancello pedonale con serratura elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 226.152,00

La normativa inerente all'edilizia convenzionata prevede che la cessione di immobili è subordinata al rispetto di un prezzo massimo di cessione, come affermato dalla Cassazione con sentenza n. 18135 del 16/09/2015, secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione discende in tutti i casi dalla legge. Si consideri che l'art. n. 35 stabilisce che nella convenzione di cessione delle aree o di costituzione del diritto di superficie sulle aree destinate ad edilizia residenziale, devono essere specificati i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione (per le aree concesse in piena proprietà), nonché per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi (nel caso di costituzione del diritto di superficie). Purtroppo, nella convenzione stipulata per la costituzione del diritto di superficie riferita all'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedura, all'art. n. 12 viene specificato il criterio per la determinazione e revisione del canone di locazione ma, nell'intera convenzione, non viene mai specificato quello per la determinazione del prezzo massimo.

Pertanto, per il calcolo del valore, si è proceduto all'applicazione della rivalutazione del prezzo di acquisto, giusto documento rilasciato dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) prot. n. 7586 del 27/04/2023.

In considerazione delle opere di miglioria eseguite, consistenti in: realizzazione impianto di climatizzazione; installazione di sistemi antintrusione (grate); esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, come ad esempio il rifacimento della pavimentazione, si è proceduto all'applicazione di un coefficiente migliorativo pari al 15%, determinando così il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare e accessori oggetto della stima.

| Identificativo corpo                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Frosinone (FR) - Viale<br>Austria, 3, interno 1,<br>piano 1 | 125,64 mq                | 1.800,00 €/mq   | € 226.152,00       | 100,00%          | € 226.152,00 |
| Valore di stima:                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 226.152,00 |

Valore di stima: € 226.152,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 7500,00 | €    |
| Spese condominiali insolute           | 7274,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 211.378,00**

Dal valore stimato vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre alle spese condominiali insolute alla data odierna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

Ferentino, li 27/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Stefano Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione usi civici
- ✓ N° 8 Altri allegati - Convenzione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio elaborato grafico allegato alla Concessione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio elaborato grafico allegato alla Concessione e difformità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio planimetria catastale e difformità
- ✓ N° 12 Altri allegati - Situazione versamenti condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Austria, 3, interno 1, piano 1  
L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in in Viale Austria n.3, nel territorio del Comune di Frosinone, nell'omonima Provincia. Posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di due pertinenze; un locale box auto al piano terra e un locale cantina al piano 5. Il box auto ha accesso carrabile direttamente dal piazzale comune, mentre il locale cantina è raggiungibile mediante scala e/o ascensore, questi ultimi i quali servono tutti i piani dell'immobile, ad esclusione del piano sesto, dove sono ubicati ulteriori locali cantina. Sul piazzale comune, interamente recintato con cordolo / muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo, trovano ubicazione i parcheggi condominiali. L'intero piazzale comune risulta essere dotato di pavimentazione in asfalto per l'intera superficie, ad esclusione di piccole aree a verde, utilizzate principalmente come aiuole, poste lungo il perimetro della proprietà. L'accesso è garantito da cancello carrabile ad apertura automatizzata e da un cancello pedonale con serratura elettrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte ricade all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare denominato "Selva Piana" Lotto n. 21/B. Dall'esame della Tav. B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, ricade completamente in area definita "Aree urbanizzate del P.T.P.R.".

**Prezzo base d'asta: € 211.378,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.378,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Frosinone (FR) - Viale Austria, 3, interno 1, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà superficiaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 61, Part. 230, Sub. 2, Zc. 2,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Superficie</b> | 125,64 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in buono stato conservativo. Dal sopralluogo effettuato non risultano esserci particolarità, anche strutturali, degne di nota. Necessarie opere di manutenzione ordinaria in riferimento ad una tapparella e ad una grata (non si aprono), oltre alla cassetta di scarico del servizio igienico a confine con la cucina. E' presente anche muffa in entrambi i servizi igienici. Necessaria tinteggiatura. Anche esternamente, ovvero nelle facciate e nelle parti comuni a vista, l'immobile si presenta ben tenuto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, oggetto di procedura è ubicata in in Viale Austria n.3, nel territorio del Comune di Frosinone, nell'omonima Provincia. Posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, è dotato di due pertinenze; un locale box auto al piano terra e un locale cantina al piano 5. Il box auto ha accesso carrabile direttamente dal piazzale comune, mentre il locale cantina è raggiungibile mediante scala e/o ascensore, questi ultimi i quali servono tutti i piani dell'immobile, ad esclusione del piano sesto, dove sono ubicati ulteriori locali cantina. Sul piazzale comune, interamente recintato con cordolo / muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo, trovano ubicazione i parcheggi condominiali. L'intero piazzale comune risulta essere dotato di pavimentazione in asfalto per l'intera superficie, ad esclusione di piccole aree a verde, utilizzate principalmente come aiuole, poste lungo il perimetro della proprietà. L'accesso è garantito da cancello carrabile ad apertura automatizzata e da un cancello pedonale con serratura elettrica. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, coniuge separata del Sig. **** Omissis ****, giusta sentenza di separazione n. 779/2021. Con tale sentenza veniva confermata l'assegnazione della casa coniugale, oggetto dell'odierna esecuzione, alla stessa Sig.ra **** Omissis ****, congiuntamente al figlio minore **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

