

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.172,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 26/07/2024, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3 (Coord. Geografiche: 41,562910; 13,413730)

DESCRIZIONE



Trattasi di un appartamento residenziale ubicato al piano terzo di un edificio di complessivi n. 8 piani due dei quali interrati, con garage esclusivo al piano secondo seminterrato. L'unità immobiliare è situata in Pofi, via Casilina Sud n. 6 ed è censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale n. 56 subalterno n. 19. Risulta di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nonostante il regime patrimoniale dei coniugi **** Omissis **** all'atto dell'acquisto fosse quello della comunione legale dei beni, l'immobile esecutato è stato acquistato in proprietà esclusiva dall'esecutata con denaro ricavato dal trasferimento dei suoi beni personali. Il marito **** Omissis **** intervenuto nell'atto di compravendita redatto dal notaio Francesco Raponi di Frosinone il 05/12/2002, rep. n. 30661, ha prestato il consenso ad escludere, il bene acquistato, dalla comunione legale.

Secondo quanto riportato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Pofi il 02/10/2024, l'esecutata ha contratto matrimonio **** Omissis **** in Pofi, il giorno 19/09/1993; tra le annotazioni risulta che in data 28/05/2007, con rogito redatto dal notaio Roberto Labate di Sora, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento al piano terzo, confina con vano scala comune e con gli appartamenti censiti con i subalterni nn. 12 e 21 dello stesso mappale; il locale garage al piano secondo sottostrada, confina con il vano scala ed il passaggio, entrambi comuni, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,80 mq	102,60 mq	1	102,60 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	30,20 mq	30,20 mq	0,25	7,55 mq	0,00 m	Terzo
Autorimessa	16,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,80 m	Secondo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				113,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2002 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 56, Sub. 19 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3 -S2
Dal 05/12/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 56, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3-S2
Dal 11/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 56, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3-S2
Dal 09/11/2015 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 56, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 340,86 Piano 3-S2
Dal 28/02/2024 al 07/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 56, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 340,86 Piano 3-S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	56	19		A2	2	5,5	121 mq	340,86 €	3-S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'intero stabile del quale l'unità immobiliare fa parte è stato costruito nella seconda metà degli anni '70. Lo stato generale di manutenzione non è ottimale, quasi tutti i frontalini dei balconi presentano distacchi di intonaco causati da infiltrazioni provenienti dai pavimenti degli stessi balconi. Le medesime infiltrazioni hanno

danneggiato i soffitti sottostanti. L'intero edificio è privo di una recinzione e l'area di pertinenza nella parte a valle, è ricoperta da una fitta boscaglia. La rampa comune di accesso al garage esecutato è carente della normale pulizia e cura.

L'appartamento staggito, con rifiniture di tipo ordinarie per l'epoca in cui è stato costruito, si trova in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono comuni all'intero stabile, costituito da circa 10 unità residenziali ed almeno una commerciale, oltre ai garages, l'androne, il vano scala, l'ascensore e le rampe di accesso ai piani sottostrada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio di n. 8 pinai, due dei quali interrati, è con struttura in calcestruzzo armato, fondazioni su plinti collegati tra loro, solai in latero cemento, tamponature del tipo a cassetta cassetta in laterizi forati, tramezzature anch'esse in laterizi forati, intonaci interni del tipo civile, quelli esterni rifiniti a cortina, infissi in legno con avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato di ascensore.

L'appartamento esecutato è con pavimenti in piastrelle ceramica, pereti interne tinteggiate, fatta eccezione per quelle del bagno e parte della cucina che sono maiolicate fino ad una certa altezza. Gli infissi sono quelli originari, legno con vetro singolo. Anche il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia murale e termosifoni in ghisa.

Il garage al piano secondo sottostrada è allo stato grezzo, privo di intonaci e pavimento in cemento battuto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore, costituita oltre che da Ella anche dal coniuge e dal loro figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco Raponi	05/12/2002	30661	12254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	06/12/2002	21840	16138

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2025 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Roberto Labate	11/04/2015	342052	70545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	07/05/2015	7274	5764
		Registrazione			
Dal 11/04/2025 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Retrocessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alessandro Narducci	08/02/2024	1306	1087
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	04/03/2024	4131	3342
		Registrazione			

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
Iscritto a Frosinone il 23/04/2008
Reg. gen. 9386 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Notaio Luca Fabozzi
Data: 27/03/2008
N° repertorio: 1304
N° raccolta: 1054

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/04/2024
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 5862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero stabile nel quale è ubicato l'unità immobiliare esecutata, ricade nella zona B2 (Zona centrale di completamento e risanamento) del vigente P.R.G. del comune di Pofi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pofi è emerso che l'intero stabile nel quale risulta ubicata l'unità immobiliare esecutata, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 410/74 rilasciata il 12/03/1974 e successive Licenze Edilizie in Variante n. 1128/74 e n. 2498/74, rispettivamente rilasciate il 18/05/1974 ed il 07/08/1974. Il Comune, con nota prot. n. 001246 del 10/02/2025, ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente il 15/01/2025, prot. n. 358, con il rilascio delle predette Licenze Edilizie e comunicando altresì di non avere rinvenuto l'elaborato grafico di progetto. Per tale ragione, le ricerche sono state estese agli Uffici del Genio Civile di Frosinone. Riferibili allo stabile in questione sono risultati diversi fascicoli che sono stati oggetto della specifica richiesta di rilascio copie, prot. n. 264738 del 03/03/2025. In seguito alla conclusione di tale procedimento è emerso che risultava un ulteriore fascicolo da attenzionare. Questa ulteriore pratica, acquisita il 28/04/2025, contiene tra l'altro, gli elaborati grafici di progetto ed il certificato di collaudo statico.



Dall'esame degli elaborati grafici di progetto è emerso che l'intero edificio è composto da un secondo piano interrato non previsto e quindi realizzato abusivamente.

Tornato nuovamente presso l'ufficio tecnico del comune di Pofi, è stata rintracciata, ed estratta in copia, un'istanza di condono edilizio, presentata il 26/09/1986, ai sensi della L. 47/8 ed assegnata del prot. n. 5962, relativa all'intero piano secondo interrato, realizzato in difformità al progetto in variante approvato.

Tale istanza risulta ancora inevasa a causa della mancanza in atti dell'elaborato grafico di progetto, essenziale per l'individuazione della porzione realizzata in difformità ai titoli rilasciati.

E' ubicato nel piano oggetto di sanatoria anche il garage di pertinenza dell'unità immobiliare eseguita, pertanto l'aggiudicatario all'asta dovrà provvedere a propria cura e spese a definire l'istanza di condono suddetta, limitatamente alla porzione che lo riguarda. I costi per tale incombenza, calcolati complessivamente in € 3.000,00 verranno detratti dal valore di stima.

Anche la disposizione interna dell'appartamento è parzialmente difforme da quella di progetto. Tale difformità va risolta presentando un CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare a cura e spese dell'aggiudicatario. Anche i costi per tale adempimento, calcolati complessivamente in € 2.500,00 (sanzione di € 1.000,00 compresa), verranno detratti dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3

Trattasi di un appartamento residenziale ubicato al piano terzo di un edificio di complessivi n. 8 piani due dei quali interrati, con garage esclusivo al piano secondo seminterrato. L'unità immobiliare è situata in Pofi, via Casilina Sud n. 6 ed è censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale n. 56 subalterno n. 19.

Risulta di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 56, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.672,50

La valutazione seguente è scaturita 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, 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 Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3	113,95 mq	550,00 €/mq	€ 62.672,50	100,00%	€ 62.672,50
Valore di stima:					€ 62.672,50

Valore di stima: € 62.672,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione condono edilizio per il garage e CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.	5500,00	€

Valore finale di stima: € 57.172,50

La valutazione seguente è scaturita 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, delle rifiniture, dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

Al valore determinato sono stati sottratti i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere la piena conformità urbanistica dell'unità immobiliare aggiudicata, stimati complessivamente in € 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/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.

Alatri, li 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto della zona d'ubicazione dell'immobile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica





✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale

✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

✓ Atto di provenienza - Atto di proprietà

✓ Altri allegati - Richieste effettuate nell'espletamento dell'incarico

✓ N° 3 Tavola del progetto - Licenze Edilizie

✓ N° 1 Tavola del progetto - Disegno architettonico in variante

✓ N° 1 Tavola del progetto - Certificato di collaudo statico

✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza

✓ Altri allegati - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

✓ Altri allegati - Domanda di condono edilizio L. 47-85 e ricevute oblazione

✓ Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla istanza di condono edilizio



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3
 Trattasi di un appartamento residenziale ubicato al piano terzo di un edificio di complessivi n. 8 piani due dei quali interrati, con garage esclusivo al piano secondo seminterrato. L'unità immobiliare è situata in Pofi, via Casilina Sud n. 6 ed è censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale n. 56 subalterno n. 19. Risulta di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 56, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero stabile nel quale è ubicato l'unità immobiliare esecutata, ricade nella zona B2 (Zona centrale di completamento e risanamento) del vigente P.R.G. del comune di Pofi.

Prezzo base d'asta: € 57.172,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.172,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pofi (FR) - Via Casilina Sud, 6, scala U, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 56, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	113,95 mq
Stato conservativo:	L'intero stabile del quale l'unità immobiliare fa parte è stato costruito nella seconda metà degli anni '70. Lo stato generale di manutenzione non è ottimale, quasi tutti i frontalini dei balconi presentano distacchi di intonaco causati da infiltrazioni provenienti dai pavimenti degli stessi balconi. Le medesime infiltrazioni hanno danneggiato i soffitti sottostanti. L'intero edificio è privo di una recinzione e l'area di pertinenza nella parte a valle, è ricoperta da una fitta boscaglia. La rampa comune di accesso al garage eseguito è carente della normale pulizia e cura. L'appartamento staggito, con rifiniture di tipo ordinarie per l'epoca in cui è stato costruito, si trova in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento residenziale ubicato al piano terzo di un edificio di complessivi n. 8 piani due dei quali interrati, con garage esclusivo al piano secondo seminterrato. L'unità immobiliare è situata in Pofi, via Casilina Sud n. 6 ed è censita nel N.C.E.U. al foglio 10 mappale n. 56 subalterno n. 19. Risulta di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore, costituita oltre che da Ella anche dal coniuge e dal loro figlio.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
Iscritto a Frosinone il 23/04/2008
Reg. gen. 9386 - Reg. part. 1530
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 5,05 %
Rogante: Notaio Luca Fabozzi
Data: 27/03/2008
N° repertorio: 1304
N° raccolta: 1054

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 22/04/2024
Reg. gen. 7258 - Reg. part. 5862
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura