

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 63/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Franco Gentilucci

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Frosinone, li 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00</b> .....	13

In data 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in ..... OMISSIS -----, 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** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11

## DESCRIZIONE

Abitazione in via Madonna delle Grazie n. 11, distinta in Catasto al Fg. 23 num. 87. Si articola su due livelli con piano rialzato, accessibile da scala scoperta esterna con pianerottolo di sbarco, formato da una cucina rustica, scala interna camera da letto, disimpegno e bagno al piano superiore con balcone. L'unità comprende un garage al piano terra con piccolo vano cantina ricavato nel sottoscala. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato di minima dotazione impiantistica, camino a legna, infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio. Richiede interventi di manutenzione per risanamento umidità. In prossimità del centro cittadino e dei principali servizi con facilità di parcheggio nelle strade limitrofe.

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.

Si segnala presenza di un vano comunicante insistente su altro mappale confinante (num. 88 sub 2), intestato ad altri soggetti e non compreso nel compendio pignorato, accessibile soltanto attraverso l'abitazione esecutata. Tuttavia dall'esame dei titoli di provenienza non risultano trascrizioni di servitù.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11

## 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 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

Il bene confina con strada pubblica e in aderenza con altri fabbricati (mappali num. 88, 206) e terreno mappale 1050 nel retro.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,80 m	1 e 2
Box	26,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1 e 2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1984 al 17/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 87 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 0,10 Piano T - 1 -2
Dal 17/06/1987 al 07/03/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 87 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 63,27 Piano T - 1 -2
Dal 07/03/1989 al 17/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 87 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Piano T - 1-2
Dal 17/10/2010 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 87 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 63,27 Piano T - 1 -2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	87			A4	2	2.5		63,27 €	T1-2	

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone non risulta depositata la planimetria catastale dell'unità. Analogamente dall'esame del Mod 5 manca rappresentazione grafica.

## PRECISAZIONI

E' presente un vano confinante distinto in Catasto al Fg. 23 mapp.le 88 sub 2, intestato ad altri soggetti estranei alla procedura: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 della proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 della proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 della proprietà. Dalla lettura dei titoli di provenienza non sono state reperite

trascrizioni o donazioni attestanti diritto di passaggio attraverso il bene esecutato. Non è risulta possibile accedere al vano in oggetto in altro modo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Edificio in mediocri condizioni di manutenzione, sono evidenti ammaloramenti dovuti a infiltrazioni di acqua e umidità sulle murature portanti. Gli infissi sono attualmente in alluminio con doppio vetro e persiane esterne in alluminio. La scala esterna di accesso è stata recentemente ristrutturata con rifacimento dei rivestimenti dei gradini. La dotazione impiantistica risulta minima e da revisionare per renderli conformi alle norme vigenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censo, livelli o usi civici. Si ribadisce la presenza di un diritto di passaggio esercitato internamente all'abitazione pignorata e a favore di una camera al piano primo, estranea alla procedura e intestata ad altri soggetti, accessibile soltanto attraverso essa (dal piano terra al piano primo).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Altezza interna utile: 2.80 e 2.90 ai piani primo e secondo adibiti a abitazione e 2.50 al piano terra (garage)

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: laterocemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole laterizie

Pareti esterne ed interne: a faccia vista con interni intonacati e tinteggiati; richiede interventi edilizi per il risanamento umidità

Pavimentazione interna: in marmittoni al piano primo e ceramica al piano superiore

Infissi esterni ed interni: ante a battente con doppio vetro in alluminio con persiane in alluminio

Scale: esterna scoperta in muratura, e interna rivestita in marmo

Impianto elettrico sottotraccia privo di salvavita e differenziali con minima dotazione di punti luce nei vani;

Impianto idrico per acqua sanitaria; Impianto termico assente (riscaldamento unicamente tramite camino a legna al piano primo)

Garage al piano terra al rustico con pavimentazione in ceramica

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero e adibito a abitazione non di residenza.

Il probabile valore locativo, stimato in base alla tipologia dell'edificio e alle caratteristiche della zona, risulta pari a 200,00 euro mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1989 al 17/10/2010	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Perna Umberto	07/03/1989	2718	1686
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Frosinone	16/03/1989	3887	3250
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/10/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	13/10/2011	2135	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Frosinone	31/01/2012	2602	2266
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Frosinone	13/10/2011	2135	9990		

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 05/04/2013  
Reg. gen. 7604 - Reg. part. 435  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 131.882,10  
Rogante: Tribunale di Brescia  
Data: 28/03/2013  
N° repertorio: 2639/2013

- **Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 23/04/2024  
Reg. gen. 7343 - Reg. part. 5929  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **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.

In Catasto non è stata reperita planimetria dell'Unità immobiliare oggetto di esecuzione.  
Si allega planimetria redatta dal CTU a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

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** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11

Si articola su due livelli con piano rialzato, accessibile da scala scoperta esterna con pianerottolo di sbarco, formato da una cucina rustica, scala interna camera da letto, disimpegno e bagno al piano superiore con balcone. L'unità comprende un garage al piano terra con piccolo vano cantina ricavato nel sottoscala. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato di minima dotazione impiantistica, camino a legna, infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio. Richiede interventi di manutenzione per risanamento umidità. In prossimità del centro cittadino e dei principali servizi con facilità di parcheggio nelle strade limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 87, Categoria A4

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11	99,50 mq	700,00 €/mq	€ 69.650,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore lordo di stima: € 70.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Incidenza penalizzazione per servitù passaggio unità confinante	20,00	%

**Valore finale di stima: € 31.500,00**

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
4. calcolo del valore del fabbricato.

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona semicentrale del Comune di Amaseno (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia in linea;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Al valore di stima viene applicato un coefficiente di deprezzamento (35%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione e ristrutturazione e l'ulteriore deprezzamento (20%) dovuto all'incidenza della servitù di passaggio a favore del vano al piano superiore (non trascritta ma esercitata di fatto).

Pertanto il valore finale di stima sarà dato, in cifra tonda, da:

Fabbricato: valore stimato x coeff. vetustà + coeff. penalizzazione passaggio =  
= 70'000,00 x (1 - 0.55) = 31'500,00 euro

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- La documentazione catastale presente in atti presso Agenzia del Territorio di Frosinone risulta mancante di planimetria. La pianta è stata redatta dal CTU in base ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo (vedi allegato).
- E' presente un vano confinante distinto in Catasto al Fg. 23 mapp.le 88 sub 2, intestato ad altri soggetti estranei alla procedura: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 della proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/3 della proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 della proprietà. Dalla lettura dei titoli di provenienza non sono state reperite trascrizioni o donazioni attestanti diritto di passaggio attraverso il bene esecutato. Non è risulta possibile accedere al vano in oggetto in altro modo.

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 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gentilucci Franco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Lettere e Comunicazioni del CTU alle Parti
- ✓ Verbale sopralluogo



- ✓ Estratti di mappa e planimetrie
- ✓ Visure ipocatastali e titoli provenienza
- ✓ Foto Lotto Unico
- ✓ Istanza liquidazione CTU



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11  
Si articola su due livelli con piano rialzato, accessibile da scala scoperta esterna con pianerottolo di sbarco, formato da una cucina rustica, scala interna camera da letto, disimpegno e bagno al piano superiore con balcone. L'unità comprende un garage al piano terra con piccolo vano cantina ricavato nel sottoscala. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato di minima dotazione impiantistica, camino a legna, infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio. Richiede interventi di manutenzione per risanamento umidità. In prossimità del centro cittadino e dei principali servizi con facilità di parcheggio nelle strade limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 87, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 31.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Amaseno (FR) - Via Madonna delle Grazie 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 87, Categoria A4	<b>Superficie</b>	99,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio in mediocri condizioni di manutenzione, sono evidenti ammaloramenti dovuti a infiltrazioni di acqua e umidità sulle murature portanti. Gli infissi sono attualmente in alluminio con doppio vetro e persiane esterne in alluminio. La scala esterna di accesso è stata recentemente ristrutturata con rifacimento dei rivestimenti dei gradini. La dotazione impiantistica risulta minima e da revisionare per renderli conformi alle norme vigenti.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in via Madonna delle Grazie n. 11, distinta in Catasto al Fg. 23 num. 87. Si articola su due livelli con piano rialzato, accessibile da scala scoperta esterna con pianerottolo di sbarco, formato da una cucina rustica, scala interna camera da letto, disimpegno e bagno al piano superiore con balcone. L'unità comprende un garage al piano terra con piccolo vano cantina ricavato nel sottoscala. Di antica costruzione con strutture in muratura portante è dotato di minima dotazione impiantistica, camino a legna, infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio. Richiede interventi di manutenzione per risanamento umidità. In prossimità del centro cittadino e dei principali servizi con facilità di parcheggio nelle strade limitrofe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		