

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data _____, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 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 Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra

DESCRIZIONE



- Immobile sito nel comune di Trevi nel Lazio, in Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, distinto in Catasto al foglio 42, particella 121 subalterno 6.

Trattasi di un'abitazione al piano terra in un complesso residenziale di maggior consistenza denominato residence Le Sorgenti, composto da due palazzine che si sviluppano in tre piani fuori terra e due piani seminterrati con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'abitazione ha accesso diretto dalla strada comunale tramite un cammino nel giardino condominiale (vedi foto n. 1). L'abitazione al piano terra è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 16,09 mq (vedi foto n. 4 e 5), un balcone di 4,05 mq (vedi foto n. 2 e 6), un disimpegno di 1,69 mq (vedi foto n. 7), una camera di 10,41 mq (vedi foto n. 8 e 9), uno stanzino di 3,33 mq (vedi foto n. 10), ed un bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 11 e 12). L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pareti del soggiorno e disimpegno rivestite con doghe in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, impianto elettrico, idrico, termico e fognario sottotraccia, termoconvettore e caminetto nel soggiorno, boiler elettrico nel bagno. L'angolo cottura nel vano ingresso soggiorno risulta essere parzialmente smontato e distaccato dall'impianto idrico, il bagno risulta avere la pavimentazione parzialmente demolita con varie brecce sulle pareti, con piatto doccia e bidet smontati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2024.

Custode delle chiavi: Dr.ssa Sveva Sica

L'immobile 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 Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra

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)

CONFINI

Il complesso immobiliare p.lla 121 confina ad nord e ad ovest con la strada comunale, a sud con le p.lle 134 e 213 e a est con la p.lla 123.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	34,88 mq	40,41 mq	1	40,41 mq	2,72 m	Terra
Balcone	4,05 mq	4,05 mq	0,40	1,62 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				42,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	121	6		A2	3	2,5	43 mq	142,03 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto nella planimetria catastale. Le dette difformità accertate dal sottoscritto CTU consistono nella mancata restituzione grafica della piccola finestrella dello stanzino, della piccola risega al cui interno vi è la canna fumaria del camino del soggiorno e una piccola risega nel bagno. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale. Per eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 600,00. (vedi capitolo regolarità edilizia)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pensabene Perez	24/10/1986	39327	7360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		Notaio Oliva	30/01/2012	27924
				18663
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

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 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 08/02/2012
 Reg. gen. 3075 - Reg. part. 206
 Quota: 1/1
 Importo: € 82.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 55.000,00
 Spese: € 27.500,00
 Percentuale interessi: 5,20 %
 Rogante: Oliva Antonio
 Data: 30/01/2012
 N° repertorio: 27925
 N° raccolta: 18664
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 18/05/2012
 Reg. gen. 9305 - Reg. part. 756

Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.800,00
Spese: € 4.187,07
Interessi: € 1.012,93
Rogante: UFFICIO GIUDICE DI PACE DI PALESTRINA
Data: 11/01/2011
N° repertorio: 46
N° raccolta: 2011

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2024
Reg. gen. 9532 - Reg. part. 7737
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Come è risultato dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi nel Lazio, per immobile sito in via S.S. per Fiuggi e attualmente distinto in Catasto Urbano al foglio 42, p.lla 121 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1198 del 24/12/1982 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2290/86 n. 5341/862290/86 del 25/07/2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il sottoscritto CTU, in fase di accesso sopralluogo ha potuto accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel progetto relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2290/86 n. 5341/862290/86 del 25/07/2015. Le dette difformità accertate dal sottoscritto CTU consistono nella mancata restituzione grafica della piccola finestrella dello stanzino, della piccola risega al cui interno vi è la canna fumaria del camino

del soggiorno e una piccola risega nel bagno. L'eventuale aggiudicatario dovrà sanare tali difformità con pratica CILA in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico di Trevi nel Lazio e successivamente provvedere ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale. Per la pratica in sanatoria dovrà essere pagata una sanzione di € 1.000,00. Il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00 per la redazione della CILA in sanatoria ed un costo pari ad € 600,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 518,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 655,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.163,42

Vedi situazione debitoria allegata alla presente.

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 Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra
- Immobile sito nel comune di Trevi nel Lazio, in Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, distinto in Catasto al foglio 42, particella 121 subalterno 6. Trattasi di un'abitazione al piano terra in un complesso residenziale di maggior consistenza denominato residence Le Sorgenti, composto da due palazzine che si sviluppano in tre piani fuori terra e due piani seminterrati con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'abitazione ha accesso

diretto dalla strada comunale tramite un un camminamento nel giardino condominiale (vedi foto n. 1). L'abitazione al piano terra è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 16,09 mq (vedi foto n. 4 e 5), un balcone di 4,05 mq (vedi foto n. 2 e 6), un disimpegno di 1,69 mq (vedi foto n. 7), una camera di 10,41 mq (vedi foto n. 8 e 9), uno stanzino di 3,33 mq (vedi foto n. 10), ed un bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 11 e 12). L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pareti del soggiorno e disimpegno rivestite con doghe in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, impianto elettrico, idrico, termico e fognario sottotraccia, termoconvettore e caminetto nel soggiorno, boiler elettrico nel bagno. L'angolo cottura nel vano ingresso soggiorno risulta essere parzialmente smontato e distaccato dall'impianto idrico, il bagno risulta avere la pavimentazione parzialmente demolita con varie brecce sulle pareti, con piatto doccia e bidet smontati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 121, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 23.600,00

Superficie commerciale totale = 42,03 mq

Valutazione Intera piena proprietà.

Mq 42,03 a € 560,00/mq = € 23.536,80 che si arrotonda a € 23.600,00

A detrarre:

- Sanzione per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00;
- Spese per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00;
- Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 600,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 23.600,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 600,00 = € 21.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra	42,03 mq	560,00 €/mq	€ 23.536,80	100,00%	€ 23.600,00
				Valore di stima:	€ 23.600,00

Valore di stima: € 23.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione per pratica edilizia CILA in sanatoria	1000,00	€
Spese per pratica edilizia CILA in sanatoria	1000,00	€
Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale	600,00	€

Superficie commerciale totale = 42,03 mq

Valutazione Intera piena proprietà.

Mq 42,03 a € 560,00/mq = € 23.536,80 che si arrotonda a € 23.600,00

A detrarre:

- Sanzione per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00;

- Spese per pratica edilizia CILA in sanatoria = € 1.000,00;

- Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 600,00;

Valutazione Intera piena proprietà = € 23.600,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 600,00 = € 21.000,00

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 19/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali redatti in sede di sopralluogo;
- ✓ Altri allegati - Certificato stato di famiglia, residenza e stato civile;
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale;
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco Immobili;
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria dello stato dei luoghi in scala 1:100;
- ✓ Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio;
- ✓ Altri allegati - Situazione debitoria condominiale;
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 1198 del 24/12/1982;



✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2290/86 n. 5341/862290/86 del 25/07/2015:

- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Pensabene Perez del 24-10-1986 rep 39327;
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Oliva del 30-01-2012 rep 27924;
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie;



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra
- Immobile sito nel comune di Trevi nel Lazio, in Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, distinto in Catasto al foglio 42, particella 121 subalterno 6. Trattasi di un'abitazione al piano terra in un complesso residenziale di maggior consistenza denominato residence Le Sorgenti, composto da due palazzine che si sviluppano in tre piani fuori terra e due piani seminterrati con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'abitazione ha accesso diretto dalla strada comunale tramite un un camminamento nel giardino condominiale (vedi foto n. 1). L'abitazione al piano terra è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 16,09 mq (vedi foto n. 4 e 5), un balcone di 4,05 mq (vedi foto n. 2 e 6), un disimpegno di 1,69 mq (vedi foto n. 7), una camera di 10,41 mq (vedi foto n. 8 e 9), uno stanzino di 3,33 mq (vedi foto n. 10), ed un bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 11 e 12). L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pareti del soggiorno e disimpegno rivestite con doghe in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, impianto elettrico, idrico, termico e fognario sottotraccia, termoconvettore e caminetto nel soggiorno, boiler elettrico nel bagno. L'angolo cottura nel vano ingresso soggiorno risulta essere parzialmente smontato e distaccato dall'impianto idrico, il bagno risulta avere la pavimentazione parzialmente demolita con varie brecce sulle pareti, con piatto doccia e bidet smontati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 121, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trevi nel Lazio (FR) - Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, scala A, interno 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 121, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	42,03 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Trevi nel Lazio, in Strada Provinciale per Fiuggi SNC, Altipiani di Arcinazzo, distinto in Catasto al foglio 42, particella 121 subalterno 6. Trattasi di un'abitazione al piano terra in un complesso residenziale di maggior consistenza denominato residence Le Sorgenti, composto da due palazzine che si sviluppano in tre piani fuori terra e due piani seminterrati con struttura portante e tamponatura in muratura, copertura a tetto (vedi foto n. 1, 2 e 3). L'abitazione ha accesso diretto dalla strada comunale tramite un cammino nel giardino condominiale (vedi foto n. 1). L'abitazione al piano terra è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura di 16,09 mq (vedi foto n. 4 e 5), un balcone di 4,05 mq (vedi foto n. 2 e 6), un disimpegno di 1,69 mq (vedi foto n. 7), una camera di 10,41 mq (vedi foto n. 8 e 9), uno stanzino di 3,33 mq (vedi foto n. 10), ed un bagno di 3,38 mq (vedi foto n. 11 e 12). L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pareti del soggiorno e disimpegno rivestite con doghe in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, infissi interni in legno, pavimenti delle camere in ceramica, impianto elettrico, idrico, termico e fognario sottotraccia, termoconvettore e caminetto nel soggiorno, boiler elettrico nel bagno. L'angolo cottura nel vano ingresso soggiorno risulta essere parzialmente smontato e distaccato dall'impianto idrico, il bagno risulta avere la pavimentazione parzialmente demolita con varie brecce sulle pareti, con piatto doccia e bidet smontati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 08/02/2012

Reg. gen. 3075 - Reg. part. 206

Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Spese: € 27.500,00

Percentuale interessi: 5,20 %

Rogante: Oliva Antonio

Data: 30/01/2012

N° repertorio: 27925

N° raccolta: 18664

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/05/2012

Reg. gen. 9305 - Reg. part. 756

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.800,00

Spese: € 4.187,07

Interessi: € 1.012,93

Rogante: UFFICIO GIUDICE DI PACE DI PALESTRINA

Data: 11/01/2011

N° repertorio: 46

N° raccolta: 2011

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 27/05/2024

Reg. gen. 9532 - Reg. part. 7737

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura