

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.550,00	14

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, 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) - Vicolo Moccia 78, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano sottostrada di un edificio residenziale nel centro storico di Frosinone.

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) - Vicolo Moccia 78, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della mappa e delle visure storiche catastali dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina:

- a nord con immobile identificato alla part. 324
 - a sud con immobile identificato al sub 41 stressa particella
 - a est con immobile identificato al sub 52 stressa particella
 - a ovest con strada comunale via Moccia
- il tutto salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 297, Sub. 53, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 370,56 Piano S-2
Dal 13/10/1999 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 257, Sub. 53 Categoria F2 Piano S-2
Dal 21/05/2009 al 09/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 297, Sub. 59, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Piano S-2
Dal 16/03/2018 al 27/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 297, Sub. 59, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5

		Superficie catastale Totale: 139 m ² Totale: escluse aree scoperte 139 m ² mq Rendita € 529,37 Piano S-2
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	297	59	1	A2	4	5	Totale: 139 m ² Totale: escluse aree scoperte 139 m ² mq	529,37 €	S-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- difformità della rappresentazione grafica della pianta riguardante la muratura all'ingresso del bene.
- variazioni delle murature interne non strutturali.

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

- Rilievo metrico accurato e restituzione planimetrica
costo prestazione € 400,00
- Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria e cambio di destinazione d'uso.
costo prestazione € 600,00

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in uso della signora **** Omissis **** che lo abita insieme al marito e alla figlia minorenni. Dichiara di avere un contratto di locazione scaduto il 03/12/2022 (che si allega).

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in mediocri condizioni di conservazione, in particolare l'abitazione necessita di opere di manutenzione sia esternamente che internamente; si segnala che sono presenti numerose macchie di umidità e/o condensa con conseguente scrostamento dell'intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni dalle pareti controterra che non hanno finestrate.

Gli impianti esistenti necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente.

Gli inquilini attuali hanno realizzato delle contropareti per evitare infiltrazioni di acqua e di animali che avvenivano inizialmente.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari. Viene posto in vendita per la quota del 100%, essendo i debitori proprietari di ½ ciascuno del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento all'interno di una palazzina nel centro storico di Frosinone. Il bene si trova al secondo piano interrato e accessibile da via Moccia. L'accesso avviene tramite due rampe di scale che scendono dall'ingresso del palazzo.

Il fabbricato, suddiviso in n. 10 livelli di cui due interrati, si caratterizza per strutture portanti in cemento armato, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in cemento e sovrastante manto di tegole. Esternamente i prospetti sono intonacati e in discrete condizioni.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, angolo cottura, n. 1 bagno (dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice), n. 3 camere, di cui solo una dotata di finestra verso l'esterno.

Internamente, si caratterizza per pavimentazione in gres, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che presentano rivestimento in ceramica. Gli infissi sono in ferro con vetro singolo per la zona giorno e in legno per la camera da letto notte. Gli oscuranti esterni sono caratterizzati da tapparelle in plastica.

La zona di ingresso e la camera 1 sono di fatto all'esterno dell'abitazione e vengono utilizzate come passaggio e magazzino edile. Entrambe non hanno areazione e riscaldamento.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, il fabbricato dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti, sebbene obsoleti in quanto non adeguati alla normativa vigente in materia.

L'impianto termico è del tipo tradizionale, costituito da una caldaia non funzionante posta in cucina per la

produzione di acqua calda sia per l'uso sanitario che per il riscaldamento dei radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze.

In merito alle adduzioni, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene mediante allaccio al servizio comunale.

Il piano ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I beni risultano occupati dalla sig.ra **** Omissis ****, dal marito e dalla figlia minorenni, il tutto come specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato.

Non risultano contratti di locazione in essere, in quanto scaduti al 03/12/2022.

Per la determinazione del valore di locazione del bene, si ritiene opportuno ad come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune interessato evidenziando alcuni elementi significativi ed incidenti sulla stima del prezzo finale, quali la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "abitazioni civili" in stato normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione minimo pari a 5 €/mq per mese e un valore massimo di 7,5 €/mq per mese, in rapporto alla superficie netta del bene;

- I dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia relativa a "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di locazione compreso tra 2,04 €/mq e 2,97 €/mq per mese per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio).

Tenuto conto dello stato mediocre di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene di fissare un costo di locazione pari a 250 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASTORINO DONATO	04/11/1999	27854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	05/11/1999	18377	14447
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

**** Omissis **** nato a BOVILLE ERNICA (FR) il 21/02/1936 Proprieta' fino al 04/11/1999

Dati derivanti da:

Atto del 06/06/1985 Pubblico ufficiale MARINI Sede FROSINONE (FR) Repertorio n. 39613 - UR Sede FROSINONE (FR) Registrazione n. 1389 registrato in data 19/06/1985 -COMPRAVENDITA Voltura n. 573.1/1985 in atti dal 25/02/1991.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/07/2009
Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2197

Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: PASTORINO DONATO
Data: 29/06/2009
N° repertorio: 39987
N° raccolta: 21521

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 07/06/2019
Reg. gen. 9133 - Reg. part. 1081
Importo: € 17.863,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.223,44
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 18/11/2016
N° repertorio: 1122

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Frosinone il 21/08/2024
Reg. gen. 15931 - Reg. part. 13001
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA A centro storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, risultano istanze depositate per l'immobile richiesto :

- Licenza edilizia rilasciata alla ditta Nestore Evangelista prot. 9822 del 26/04/1957 per un fabbricato civile abitazione composto da piano terra, 7 piani , un attico e due piani semiinterrati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione debitoria dei Sig.ri Campoli Emiliano - Campoli Fabio in qualità di proprietari dell'immobile:

- Quote ordinario al 31/12/2024 € 753,06
- Lavori 2023 € 109,76
- Lavori 2024 € 43,12
- Lavori approvati da eseguire nel 2025 € 1782,00
- Quote ordinario 2025 € 527,00

Gli importi indicati potrebbero subire delle variazioni in quanto, il rendiconto consuntivo 2024 e preventivo 2025, sono in fase di redazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Vicolo Moccia 78, piano S2
Trattasi di un appartamento posto al secondo piano sottostrada di un edificio residenziale nel centro storico di Frosinone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.550,00

- Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto della procedura in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune interessato, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia relativa a "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 630 €/mq e un valore massimo di 840 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene; per la tipologia relativa a "box" in stato normale e ubicato nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 300 €/mq e un valore massimo pari a 400 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene.

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 538 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 655 €/mq per la fascia media, infine pari a 711 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio);

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento: i beni sono ubicati in zona periferica centrale del comune di Frosinone;
- stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort: il bene destinato a civile abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione, necessitando di opere di manutenzione e adeguamento degli impianti esistenti; inoltre lo stato interrato dell'immobile lo rende in parte privo di luce naturale e ricambio di aria.
- attuale stato di occupazione dell'immobile: occupato da terzi con contratto di locazione scaduto;

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 450,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Vicolo Moccia 78, piano S2	139,00 mq	450,00 €/mq	€ 62.550,00	100,00%	€ 62.550,00
				Valore di stima:	€ 62.550,00

Valore di stima: € 62.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento Catastale	1.000,00	€
Cila in sanatoria o Demolizioni ripristino	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 56.550,00

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 8/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Vicolo Moccia 78, piano S2
Trattasi di un appartamento posto al secondo piano sottostrada di un edificio residenziale nel centro storico di Frosinone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA A centro storico

Prezzo base d'asta: € 56.550,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.550,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Vicolo Moccia 78, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 59, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	139,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in mediocri condizioni di conservazione, in particolare l'abitazione necessita di opere di manutenzione sia esternamente che internamente; si segnala che sono presenti numerose macchie di umidità e/o condensa con conseguente scrostamento dell'intonaco, dovute probabilmente da infiltrazioni dalle pareti controterra che non hanno finestrate. Gli impianti esistenti necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente. Gli inquilini attuali hanno realizzato delle contropareti per evitare infiltrazioni di acqua e di animali che avvenivano inizialmente.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al secondo piano sottostrada di un edificio residenziale nel centro storico di Frosinone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		