

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE



Trattasi di un appartamento situato al terzo piano di una palazzina economica sita in zona centrale 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) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina:

- a nord con altra proprietà sub. 8
 - a sud con strada comunale Via Arno
 - a est strada comunale Piazza Fiume
 - a ovest con strada comunale via Adige
- il tutto salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	3
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				115,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,77 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 511,29 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 05/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte 113 m ² mq Rendita € 511,29

		Piano 3
Dal 05/03/2016 al 27/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte 113 m ² mq Rendita € 511,29 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	299	7	2	A3	2	6	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte 113 m ² mq	511,29 €	3	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità catastali. I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

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

Il bene risulta ad oggi in uso della signora **** Omissis ****, il tutto come meglio specificato nel verbale di sopralluogo che si depositerà come allegato. Non risultano contratti di locazione in essere.

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 di acqua dalla copertura.

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

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 il debitore proprietario di 1/1 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 di tipo economico, sita in una zona centrale della parte bassa di Frosinone. Il bene si trova al terzo piano e accessibile da piazza fiume attraverso un piccolo cortile. L'edificio, composto da due corpi speculari, ha una scala in comune che permette l'accesso agli appartamenti. Non è dotato di ascensore.

Il fabbricato, suddiviso in n. 4 livelli fuoriterra, 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, cucina abitabile, n. 1 bagno (dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice), n. 3 camere;

internamente, si caratterizza per pavimentazione in marmette di graniglia, le pareti sono tinteggiate, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che presentano rivestimento in ceramica. Gli infissi sono in alluminio per la zona giorno e in PVC per la zona notte. Gli oscuranti esterni sono caratterizzati da persiane in legno in pessimo stato di conservazione.

Il piano seminterrato è ad uso non residenziale e vi si accede tramite una rampa di scale dall'ingresso principale. Qui sono disposte su un corridoio delle piccole cantine a servizio degli appartamenti.

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 posta nello spazio antistante la 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 terra ha un'altezza interna di circa 2,95 ml, mentre il piano seminterrato ha un'altezza interna di circa 2,10 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

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.

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 4,1 €/mq per mese e un valore massimo di 6,1 €/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 1,54 €/mq e 2,22 €/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 21/02/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIACITELLI GIOVANNI	21/02/2003	54722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/02/2003	2940	2048

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2016		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	04/03/2016	45550	25158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	09/03/2016	3911	2951
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 09/03/2016
 Reg. gen. 3917 - Reg. part. 558
 Importo: € 243.424,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 121.711,79
 Percentuale interessi: 3,20 %
 Rogante: PASTORINO DONATO
 Data: 04/03/2016
 N° repertorio: 45551
 N° raccolta: 25159

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a Frosinone il 21/06/2024

Reg. gen. 11466 - Reg. part. 9315

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

Contro **** 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 B.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del comun di Frosinone:

(Zona B)

Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G.

I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell'art. 2 del decreto, esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell'ultimo

comma dell'art. 9 del decreto succitato.

Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare

con la superficie coperta complessiva il 50% dell'area totale.

Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40.

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, "non risultano istanze depositate per l'immobile richiesto".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico dell'immobile allegato al Titolo di Compravendita è datato 10 marzo 2015 e ha validità 10 anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

La signora **** Omissis **** ad oggi è debitrice nei confronti del condominio di € 3.466,15 a tutto il 31-12-2024.

Ad oggi non vi sono eventuali lavori straordinari approvati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1
Trattasi di un appartamento situato al terzo piano di una palazzina economica sita in zona centrale di Frosinone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.120,00
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 660 €/mq e un valore massimo di 900 €/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 465 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 540 €/mq per la fascia media,

infine pari a 615 €/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:

Il bene è in zona centrale della parte bassa 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;

- attuale stato di occupazione dell'immobile:

nella disponibilità del debitore eseguito per il 100% della proprietà, non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia: il bene non presenta irregolarità edilizie riscontrabili.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 600,00 €/mq per l'immobile residenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1	115,20 mq	600,00 €/mq	€ 69.120,00	100,00%	€ 69.120,00
				Valore di stima:	€ 69.120,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali	3466,15	€

Valore finale di stima: € 65.500,00

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.

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1
Trattasi di un appartamento situato al terzo piano di una palazzina economica sita in zona centrale di Frosinone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il 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 B. Dalle Norme Tecniche di Attuazione del comun di Frosinone: (Zona B) Tale zona comprende le aree del territorio comunale in cui la superficie degli edifici esistenti superi il 12,50%. In essa si procede secondo piani particolareggiati. Nell'elaborazione di tali piani particolareggiati è consentito di cambiare la distribuzione di zone verdi, strade e servizi indicati nella tavola di piano, purché si rispettino i collegamenti e i criteri che hanno suggerito la disposizione disegnata nella tavola del P.R.G. I piani particolareggiati dovranno rispettare quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 per le zone territoriali omogenee definite al comma B dell'art. 2 del decreto, esclusa la facoltà di cui al 2° periodo dell'ultimo comma dell'art. 9 del decreto succitato. Nei casi in cui ciò sia permesso dallo stato di fatto nella redazione dei piani particolareggiati, non si potrà superare con la superficie coperta complessiva il 50% dell'area totale. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di mt. 2,40.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - PIAZZA FIUME 6, piano 3 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 299, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	115,20 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 di acqua dalla copertura. Gli impianti esistenti necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento situato al terzo piano di una palazzina economica sita in zona centrale di Frosinone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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. 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 4,1 €/mq per mese e un valore massimo di 6,1 €/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 1,54 €/mq e 2,22 €/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.		