

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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 50/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.752,50	13

INCARICO

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Ing. Coccia Alessandro, con studio in Via Provinciale, 23 - 03011 - Alatri (FR), email ing.coccia.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.coccia@geopec.it, Tel. 328 2865779, Fax 0775 1693178, 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 Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.637060°, 13.353001°)

DESCRIZIONE

Abitazione costituita da tre livelli: piano terra primo e secondo; facente parte di un edificio a schiera ubicato nel centro storico del comune di Frosinone in Via Moccia n. 49.

L'immobile è posto in zona urbana, poco distante dai servizi primari (scuole, poste ecc...) e l'offerta qualificata (alimentari, farmacie ecc...), raggiungibili a piedi.

Il parcheggio degli automezzi è garantito da spazi pubblici poco distanti l'abitazione.

Nel suo complesso il fabbricato rispecchia l'edilizia post guerra, con finiture di basso pregio quali intonaci e tinteggiature, privo di elementi stilistici di rilievo.

L'accesso all'immobile è garantito da un portoncino esclusivo prospiciente Via Moccia.

L'abitazione si distribuisce prevalentemente ai piani primo e secondo raggiungibili da una scala esclusiva interna proveniente dal portoncino al piano terra.

L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno ed un ripostiglio;

Piano secondo: disimpegno, due camere ed un bagno.

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** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via Moccia, fabbricati urbani al foglio 64 p.lle 1514-1516-1518 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	96,50 mq	1	96,50 mq	3,10 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				96,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1515, Sub. 3

		Categoria A4
Dal al 20/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1515, Sub. 2 Categoria A4
Dal al 19/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1515, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 27.114,00 Piano T-1-2
Dal 19/09/2011 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1515, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 271,14 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
	64	1515	4	1	A4	4	5	97 mq	271,14 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo si è riscontrato uno scadente stato conservativo dell'immobile sia all'interno che all'esterno. Si rileva in particolare la rimozione del canale di gronda del prospetto principale, avvenuta a seguito di eventi meteorologici avversi che sta causando danneggiamenti alla facciata esterna ed infiltrazioni all'interno dell'appartamento. Le tinteggiature interne ed esterne sono molto deteriorate.

Sui soffitti e sulla parete prospiciente la scala tra piano primo e secondo, sono presenti importanti infiltrazioni provenienti dall'edificio adiacente.

Nei soffitti al piano secondo si denotano marcati segni di condensa e di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

La copertura piana, non accessibile dell'edificio, costituisce lastrico solare comune oltre che all'immobile pignorato, anche ad altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto costituisce porzione di fabbricato edificato anteriormente al 1967.

Presenta la struttura portante in muratura, solai latero cementizi e a tavelloni, copertura piana non praticabile.

All'interno, le finiture si estrinsecano in: finestre in legno con vetro singolo, persiane in legno, pavimenti maiolicati, scale in marmo ed in legno.

L'impianto termico è a radiatori con caldaia alimentata a metano.

L'impianto elettrico, di vecchia fattura è del tipo sottotraccia a 220 V.

La fornitura idrica è garantita dalla condotta pubblica comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da un debitore e dai figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1983 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LONELLO ANDERLINI	21/01/1983	18901	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	07/02/1983	1869	1695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LABATE ROBERTO	19/09/2011	330731	61692

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Frosinone	20/09/2011	18118	13348
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

I Sigg. #Minotti Angelo e Bracaglia Giovanna# col suddetto atto Notaio LEONELLO ANDERLINI Sede FIUGGI trascritto il 07/02/1983 nn. 1869/1695 si riservavano l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento tra loro
I Sigg. #Bracaglia Giovanna e Minotti Angelo# risultano deceduti entrambi a Frosinone rispettivamente il 22/03/1985 e il 17/03/1991 con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/09/2011
Reg. gen. 18119 - Reg. part. 2476
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
Capitale: € 195.000,00
Rogante: Notaio LABATE ROBERTO
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 330732
N° raccolta: 61693

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 06/05/2024

Reg. gen. 8200 - Reg. part. 6636

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della zona A del vigente strumento urbanistico (PRG) di Frosinone:

La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi.

L'immobile è individuato all'interno del vincolo dei centri storici del Piano territoriale paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato antecedentemente all'anno 1967. Per lo stesso non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

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.

Dalle ricerche storico catastali, si rileva che dall'anno 1939 fino all'anno 2011 l'immobile de quo, era composto da due uii (ex foglio 64 p.lla 1515 sub 2-3). A seguito della variazione catastale del 20/05/2011 Pratica n. FR0162856, le due unità immobiliari sono state unite nell'attuale del foglio 64 p.lla 1515 .

Le planimetrie del 1939 presentano una conformazione pressoché simile allo stato attuale (vedasi planimetrie allegate), se non per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano secondo.

Per quanto specificato e per quanto indicato dall'all'art. 9 bis c. 1 bis che recita "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto", è parere dello scrivente che l'immobile presenta le seguenti difformità urbanistiche:

Fusione e diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti senza titolo edilizio. Per la regolarizzazione della difformità, è necessario presentare presso la PA ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, la CILA in sanatoria,

versando una sanzione di 1.000,00 euro oltre diritti di segreteria e spese tecniche per un importo sommario di circa 3.000,00 euro.

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** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2

Abitazione costituita da tre livelli: piano terra primo e secondo; facente parte di un edificio a schiera ubicato nel centro storico del comune di Frosinone in Via Moccia n. 49. L'immobile è posto in zona urbana, poco distante dai servizi primari (scuole, poste ecc...) e l'offerta qualificata (alimentari, farmacie ecc...), raggiungibili a piedi. Il parcheggio degli automezzi è garantito da spazi pubblici poco distanti l'abitazione. Nel suo complesso il fabbricato rispecchia l'edilizia post guerra, con finiture di basso pregio quali intonaci e tinteggiature, privo di elementi stilistici di rilievo. L'accesso all'immobile è garantito da un portoncino esclusivo prospiciente Via Moccia. L'abitazione si distribuisce prevalentemente ai piani primo e secondo raggiungibili da una scala esclusiva interna proveniente dal portoncino al piano terra. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: Piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno ed un ripostiglio; Piano secondo: disimpegno, due camere ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1515, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 75.752,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli

immobili oggetto della stima.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di

interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore unitario di euro 785,00 al m2 per la piena proprietà (ottenuto

operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 15% sul prezzo per le abitazioni civili nella zona, valori confermati anche dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2	96,50 mq	785,00 €/mq	€ 75.752,50	100,00%	€ 75.752,50
				Valore di stima:	€ 75.752,50

Valore di stima: € 75.752,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 72.752,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 785,00 al m2 per la piena proprietà (ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 15% sul prezzo per le abitazioni civili nella zona, valori confermati anche dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate). Sono stati detratti dall'importo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica.

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Coccia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Report fotografico (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 11/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2
Abitazione costituita da tre livelli: piano terra primo e secondo; facente parte di un edificio a schiera ubicato nel centro storico del comune di Frosinone in Via Moccia n. 49. L'immobile è posto in zona urbana, poco distante dai servizi primari (scuole, poste ecc...) e l'offerta qualificata (alimentari, farmacie ecc...), raggiungibili a piedi. Il parcheggio degli automezzi è garantito da spazi pubblici poco distanti l'abitazione. Nel suo complesso il fabbricato rispecchia l'edilizia post guerra, con finiture di basso pregio quali intonaci e tinteggiature, privo di elementi stilistici di rilievo. L'accesso all'immobile è garantito da un portoncino esclusivo prospiciente Via Moccia. L'abitazione si distribuisce prevalentemente ai piani primo e secondo raggiungibili da una scala esclusiva interna proveniente dal portoncino al piano terra. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: Piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno ed un ripostiglio; Piano secondo: disimpegno, due camere ed un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1515, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona A del vigente strumento urbanistico (PRG) di Frosinone: La zona si riferisce al centro storico in cui sussistono particolari valori ambientali e culturali da salvaguardare, e nel suo ambito dovranno essere rispettati gli ambienti preesistenti. Sono ammessi interventi di conservazione e risanamento organici, al fine di ripristinare spazi interni e dotare la zona di verde, di servizi elementari e parcheggi. L'immobile è individuato all'interno del vincolo dei centri storici del Piano territoriale paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 72.752,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.752,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Moccia 49, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1515, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	96,50 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo si è riscontrato uno scadente stato conservativo dell'immobile sia all'interno che all'esterno. Si rileva in particolare la rimozione del canale di gronda del prospetto principale, avvenuta a seguito di eventi meteorologici avversi che sta causando danneggiamenti alla facciata esterna ed infiltrazioni all'interno dell'appartamento. Le tinteggiature interne ed esterne sono molto deteriorate. Sui soffitti e sulla parete prospiciente la scala tra piano primo e secondo, sono presenti importanti infiltrazioni provenienti dall'edificio adiacente. Nei soffitti al piano secondo si denotano marcati segni di condensa e di infiltrazioni provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Abitazione costituita da tre livelli: piano terra primo e secondo; facente parte di un edificio a schiera ubicato nel centro storico del comune di Frosinone in Via Moccia n. 49. L'immobile è posto in zona urbana, poco distante dai servizi primari (scuole, poste ecc...) e l'offerta qualificata (alimentari, farmacie ecc...), raggiungibili a piedi. Il parcheggio degli automezzi è garantito da spazi pubblici poco distanti l'abitazione. Nel suo complesso il fabbricato rispecchia l'edilizia post guerra, con finiture di basso pregio quali intonaci e tinteggiature, privo di elementi stilistici di rilievo. L'accesso all'immobile è garantito da un portoncino esclusivo prospiciente Via Moccia. L'abitazione si distribuisce prevalentemente ai piani primo e secondo raggiungibili da una scala esclusiva interna proveniente dal portoncino al piano terra. L'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti: Piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno ed un ripostiglio; Piano secondo: disimpegno, due camere ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da un debitore e dai figli minori.		