
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2023 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	6
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	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.500,00	14

INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, 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** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1

DESCRIZIONE

Locale commerciale con ingresso su strada nel centro storico di Frosinone. Il locale ha un ingresso al piano terra che conduce ad una ampia sala e servizi al piano sottostrada.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a

- nord con strada comunale
- est con particella 473
- sud con particella 482
- ovest con particella 481

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	33,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,50 m	T
Locale commerciale	82,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,50 m	S1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 474, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 1,08 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 474, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 113 mq Rendita € 1.342,27
Dal 18/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 474, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 113 mq Rendita € 1.342,27 Piano T-S1

Dal 09/11/2015 al 30/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 474, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 113 mq Rendita € 1.342,27 Piano T-S1
------------------------------	-------------------	--

Come si evince dalle visure catastali allegate, l'immobile insiste su particella costituita dalla soppressione della particella ceu sez 1 fgl mu pla 474 sub 1 per allineamento mappe.

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.

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	474	15	1	C3	3	113 mq		1342,27 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

PIANO TERRA

-posizione del foro del solaio e porzione scala.

PIANO SOTTOSTRADA

-variazioni delle tramezzature nella zona servizi.

-nuove tramezzature per creare una stanza nella sala principale.

-nella mappa non compare una finestra esistente in prossimità del terrazzo.

La mappa catastale risulta molto datata e con svariate imperfezioni dimensionali

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

a) Rilievo metrico accurato e restituzione planimetrica

costo prestazione € 400,00

b) 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 uso del sig. **** Omissis **** che lo occupa con contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in ottimo stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.

Appare inoltre di recente ristrutturazione interna.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: L'immobile, è situato in contesto di centro storico, con edifici adiacenti e affaccio su vicoli e corti interne.
- Altezza interna utile: Sia al piano Terra che al piano sottostrada l'altezza utile è 3,25 m.
- Str. verticali: La Struttura è realizzata muratura in pietra e blocchi tipica dei centri storici.
- Solai: I solai sono in travi di legno e tavole, rafforzati con massetti in cemento.
- Copertura: La copertura è in legno.
- Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.
- Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono in pietra e intonaco all'esterno. All'interno si alternano

intonaci anche in parte affrescati e pietra a vista .

- Pavimentazione interna: La pavimentazione è in legno.
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in legno con vetro camera.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/08/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

All'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato, per l'esercizio della propria attività denominata "Spazio Olistico Punto Zero", dal sig. **** Omissis **** che si qualificava quale conduttore dell'immobile in forza di regolare contratto di locazione del 12.08.2020 registrato a Frosinone il 03.09.2020 al n. 003140-serie ET.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Differentemente da quanto previsto in contratto, il canone pagato ammonta ad € 650,00 in luogo di € 700,00 contrattualmente previsti. Il tutto meglio specificato nella relazione illustrativa preliminare del custode Avv. Daniela Di Sora.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DONATO PASTORINO	23/04/1980	117	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/05/1980	6046	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	22/08/2006	1634	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/09/2006	21220	14189
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 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 18/02/2008
Reg. gen. 3483 - Reg. part. 597
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 210.800,00

Spese: € 189.200,00

Interessi: € 5,90

Rogante: PIACITELLI GIOVANNI

Data: 15/02/2008

N° repertorio: 63902

N° raccolta: 15261

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 15/04/2021

Reg. gen. 3483 - Reg. part. 597

Importo: € 428.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 428.150,38

Rogante: TRIBUNALE di Frosinone

Data: 18/09/2020

N° repertorio: 844

Note: L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO INFERIORE AL CAPITALE CON ESONERO DA PARTE DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO. LA BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 27/05/2021

Reg. gen. 8609 - Reg. part. 778

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.813,15

Rogante: TRIBUNALE

Data: 18/09/2020

N° repertorio: 823

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Frosinone il 27/04/2022

Reg. gen. 7459 - Reg. part. 718

Importo: € 322.570,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 161.285,48

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 26/04/2022

N° repertorio: 4773

N° raccolta: 4722

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 24/07/2023

Reg. gen. 14737 - Reg. part. 10970

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA 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 B -edilizia esistente-

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. Si riscontra però una recente ristrutturazione degli spazi interni in cui sono state apportate modifiche alle tramezzature interne, rifacimento delle superfici e adeguamento degli impianti tecnologici.

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 verifiche effettuate lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato, ad eccezione di:

- graficizzazione della scala al piano terra.
- realizzazione di tramezzature per realizzare una stanza al piano sottostrada.
- variazione delle tramezzature zona bagno e ufficio piano sottostrada.

Tali variazioni sopra descritte possono essere sanate con una CILA tardiva secondo il DPR 380/01.

Si effettuerà quindi la stima del bene considerando il costo della Cila tardiva o in sanatoria e dell'aggiornamento catastale

CILA IN SANATORIA	€ 1.000,00
Aggiornamento catastale	€ 1.000,00

L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento, così come le spese tecniche del professionista che sarà incaricato. L'esito della

pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1
Locale commerciale con ingresso su strada nel centro storico di Frosinone. Il locale ha un ingresso al piano terra che conduce ad una ampia sala e servizi al piano sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 474, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 168.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1	168,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 168.500,00	100,00%	€ 168.500,00
				Valore di stima:	€ 168.500,00

Valore di stima: € 168.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA TARDIVA	1000,00	€
AGGIORNAMENTO catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 166.500,00

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 "negozi" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 700 €/mq e un valore massimo di 1350,00 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;

- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "negozi" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 855 €/mq per il valore minimo, pari a 1104 €/mq per la fascia media, infine pari a 1354 €/mq per il valore massimo;

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- caratteristiche e peculiarità della zona ove è ubicato il bene e facilità di raggiungimento: il bene è ubicato in zona centrale nel comune di Frosinone, nel centro storico della città.

- stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di confort: il bene destinato a locale commerciale si presenta in ottimo stato di conservazione, il piano terra e il piano sottostada appaiono di recente ristrutturazione e dotati di tutti gli impianti funzionanti;

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi ai beni oggetto di stima, pari a 1000,00 €/mq per l'immobile commerciale.

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 01/05/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1
Locale commerciale con ingresso su strada nel centro storico di Frosinone. Il locale ha un ingresso al piano terra che conduce ad una ampia sala e servizi al piano sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 474, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
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 B -edilizia esistente- .

Prezzo base d'asta: € 166.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.500,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via del Plebiscito 23, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 474, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	168,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in ottimo stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti. Appare inoltre di recente ristrutturazione interna.		
Descrizione:	Locale commerciale con ingresso su strada nel centro storico di Frosinone. Il locale ha un ingresso al piano terra che conduce ad una ampia sala e servizi al piano sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		