
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

INCARICO

All'udienza del 27 marzo 2024, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), e-mail fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in stessa data 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 Morolo (FR) - Via dell' Ospedale, 3 (Coordinate Geografiche: 41.637896, 13.196765)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di questa perizia è una porzione di fabbricato per civile abitazione edificato su tre livelli (piano terra, primo piano e mansarda) situato nel Centro Storico del Comune di Morolo. La facciata esterna è completamente decorata con un murales a tema emigrazione, realizzato dagli artisti Mario Rosati e Mario Fiaschetti. L'opera è parte di un'iniziativa artistica promossa dal Comune che ha coinvolto anche altri edifici della zona storica.

L'accesso all'unità abitativa avviene lateralmente, tramite una scalinata che dalla piazza conduce alla sovrastante Via Municipio, e non direttamente da Via dell'Ospedale. A seguito di una recente riassegnazione dei numeri civici da parte del Comune di Morolo, l'ingresso dell'immobile è ora identificato con il numero civico 3, anziché 7-9 come riportato nei documenti catastali e negli atti di pignoramento. Tale discrepanza è stata verificata in loco, con l'assistenza del personale dell'ufficio tecnico del Comune di Morolo.

Per l'accesso all'interno dell'immobile è stato necessario un intervento coattivo, autorizzato dal Giudice tramite ordinanza del 18/09/2024 ed eseguito il 28/09/2024, a causa dell'irreperibilità del proprietario esecutato, nonostante ripetuti tentativi di contatto (vedi Allegati da 2 a 6).

Durante il sopralluogo è stata sostituita la serratura della porta d'ingresso principale e le nuove chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziario, Dott.ssa Emma Pagliuca.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/09/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Emma Pagliuca - custode giudiziario

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** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Via dell' Ospedale, 3

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)

Nell'atto di compravendita del 27/06/2005, con il quale il debitore è divenuto proprietario dell'immobile attualmente pignorato, redatto dal Notaio Franco Rossi di Alatri, si attesta che, all'epoca, il debitore era domiciliato a Monte San Giovanni Campano, in Via **** Omissis ****, e risultava celibe.

È stata inoltrata richiesta di certificato anagrafico di stato civile ai Comuni di Sora (FR), come luogo di nascita, a Monte San Giovanni Campano (FR), in quanto luogo di domicilio noto in Via Ararsa n. 19, e al Comune di Domusnovas (SU), dove risultava un ulteriore domicilio in Via XXV Aprile n. 26.

Tuttavia, nessuna delle ricerche ha dato esito positivo. In ciascun caso, l'unica risposta ricevuta è stata che il debitore esecutato è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 05/03/2024 per irreperibilità, come riportato nel certificato di cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Domusnovas (SU) in data 06/05/2024 (vedi Allegato 25).

Pertanto, non è possibile fornire una risposta certa riguardo all'attuale stato civile del debitore esecutato, principalmente a causa della sua irreperibilità e della conseguente cancellazione dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

CONFINI

L'immobile confina su un lato con l'edificio contraddistinto dal Sub 5 dello stesso mappale, su un lato offre la vista sulla sottostante Piazza Ernesto Biondi e sull'altro lato sull'anfiteatro e sulla scalinata che dalla via Municipio collega la sottostante Piazza Ernesto Biondi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	18,90 mq	32,50 mq	1	32,50 mq	3,10 m	PT
Piano primo	18,90 mq	32,50 mq	1	32,50 mq	3,10 m	P1
Mansarda	18,90 mq	32,50 mq	0,5	16,25 mq	2,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				81,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa dispone di due ingressi: uno al piano terra e uno al primo piano. L'ingresso del primo piano si affaccia su una proprietà privata, identificata come particella 323, subalterno 5, relativa all'immobile confinante.

Nonostante la presenza di due ingressi, a causa delle ridotte dimensioni e della distribuzione interna, che vede la cucina collocata al piano terra e le camere da letto con il bagno ai piani superiori, non risulta praticabile una suddivisione dell'immobile in due unità indipendenti.

Un'eventuale divisione richiederebbe, infatti, la rimozione della scala interna al piano terra e il ripristino dell'integrità del solaio. Inoltre, sarebbe necessario regolarizzare l'accesso al primo piano, attualmente affacciato su una proprietà adiacente, per evitare problemi di servitù e usucapione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 323, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,07 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 27/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 323, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 45,19
Dal 27/06/2005 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 323, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 45,19 Piano T-1-2
Dal 11/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 45,19 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 323, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 45,19 Piano T-1-2

Si riporta di seguito una descrizione delle principali annotazioni riportate all'interno della visura catastale:

- 30/06/1987 - Primi dati catastali derivanti da Impianto Meccanografico del 30/06/1987
- 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- 11/07/2008 - Particella 323 Sub 2 Foglio 32 costituita dalla soppressione della Particella 323 Sub 2 Foglio MU per allineamento mappe
- 09/11/2015 - Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	323	2		A4	1	3,5 vani	81 mq	45,19 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra, la porta di ingresso è catastalmente indicata come affacciante su Via dell'Ospedale. Tuttavia, nella realtà, l'accesso all'edificio avviene dalla facciata adiacente, direttamente sulla scalinata che costeggia l'immobile.

Al primo piano, rispetto alla planimetria catastale, sono state aggiunte due tramezzature per ricavare un locale bagno, sebbene privo di finestra e quindi di ventilazione naturale verso l'esterno.

Al secondo piano (mansarda), sono state inserite due tramezzature per creare un locale adibito a sgabuzzino, attualmente non riportato nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione delle modifiche descritte, è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale depositata presso l'ufficio territoriale competente.

Con riferimento alla numerazione civica, è stato verificato presso l'ufficio tecnico comunale che, a seguito della recente riassegnazione, il numero civico corretto per l'accesso all'immobile è il 3, e non il 7-9, come riportato nei dati catastali non aggiornati, né il 13, dipinto in prossimità della porta d'ingresso. L'aggiornamento del numero civico in Catasto può essere effettuato presentando apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto, corredata dalla documentazione attestante la riassegnazione fornita dal Comune.

PRECISAZIONI

L'immobile è pervenuto al debitore nella sua originaria consistenza, senza alcuna variazione o cessione di porzioni a terzi.

PATTI

L'immobile è attualmente libero e non abitato da diversi anni, come suggerito dallo stato di degrado in cui versa.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile situato nel Centro Storico del Comune di Morolo presenta segni evidenti di degrado sia all'esterno che all'interno (vedi report fotografico in Allegato 1).

Esternamente, l'immobile, realizzato in muratura di pietrame misto, si inserisce in un contesto storico e artistico, adiacente alla chiesa locale. L'intero fabbricato è ricoperto da un murales di Fausto Mancini, realizzato su iniziativa del Comune di Morolo. L'edificio mostra evidenti segni di abbandono e mancanza di manutenzione, visibili soprattutto sugli infissi e sulla porta d'ingresso, priva di rivestimento esterno. La copertura, costituita da una struttura in legno e coppi, è in pessime condizioni, con parti divelte che facilitano l'infiltrazione di acqua piovana.

All'interno, l'immobile è in uno stato di forte abbandono. La mancanza di manutenzione ha compromesso gli elementi strutturali e impiantistici. Gli impianti termico, elettrico e idraulico risultano non funzionanti e richiedono una completa ristrutturazione. La copertura danneggiata ha causato infiltrazioni d'acqua significative, visibili sulle pareti e sui solai, che presentano segni di ammaloramento e umidità. Gli infissi e le porte, realizzati in legno, mostrano evidenti segni di deterioramento, aggravati dalla prolungata esposizione agli agenti atmosferici. La pavimentazione in piastrelle è in parte ricoperta da detriti e calcinacci. Il sottotetto, al terzo livello, è particolarmente danneggiato, con infiltrazioni d'acqua che peggiorano ulteriormente lo stato di conservazione generale.

In sintesi, l'immobile si trova in un avanzato stato di degrado che richiede interventi di ristrutturazione urgenti, sia strutturali che impiantistici, per essere ripristinato a condizioni abitabili.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è identificato da un subalterno (Sub 2) facente parte di una particella (Particella 323) che comprende altre unità immobiliari di proprietà diverse, ma l'identificativo catastale del subalterno pignorato non include porzioni comuni o appartenenti ad altri proprietari.

In conclusione, non sono presenti parti comuni che necessitano di frazionamenti.

Si segnala comunque che al piano primo del fabbricato pignorato è presente una porta che immette sulla corte recintata di pertinenza all'unità immobiliare confinante.

Tuttavia, non è necessaria una servitù di passaggio poiché l'ingresso principale dell'abitazione affaccia direttamente su una traversa di Via dell'Ospedale, ovvero su area comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile affaccia direttamente su Via dell'Ospedale tramite una scalinata comunale; pertanto, non sono necessarie servitù di passaggio per accedervi.

Inoltre, sull'immobile in oggetto non gravano servitù, censi, livelli né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato di tre livelli situato nel Centro Storico del Comune di Morolo, edificato antecedentemente al 1964, con affacci su tre lati (est, sud, ovest) verso la sottostante piazza comunale. Non risultano agli atti comunali progetti o disegni relativi al fabbricato; tuttavia, considerando il contesto e l'epoca di costruzione, è ragionevole supporre che l'edificio sia stato realizzato con una struttura portante in muratura di pietrame misto, solai in laterocemento e una copertura non praticabile a falda unica.

L'immobile, non abitato da diversi anni, si trova in uno stato avanzato di degrado, evidente sia all'esterno che, in misura maggiore, all'interno. La copertura del tetto, costituita da una struttura in legno e coppi, presenta parti divelte che permettono l'infiltrazione di acqua piovana, causando danni interni, con segni di ammaloramento dovuti a umidità e infiltrazioni, particolarmente visibili sui solai e sulle pareti.

Gli impianti termico, elettrico e idraulico non sono funzionanti e necessitano di una completa ristrutturazione per essere ripristinati. Le porte e gli infissi in legno mostrano evidenti segni di deterioramento e mancanza di manutenzione, aggravati dall'esposizione agli agenti atmosferici. Le scale in legno, fissate ai solai, necessitano anch'esse di una revisione e di un controllo della loro stabilità.

Si presume che il solaio sia anch'esso in legno, mentre la pavimentazione, originariamente in piastrelle, è parzialmente ricoperta da detriti e calcinacci. Al terzo livello, il locale mansarda, essendo un sottotetto, presenta danni rilevanti dovuti all'età della copertura e alla mancanza di interventi di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua che peggiorano ulteriormente le condizioni generali dell'immobile

STATO DI OCCUPAZIONE

All' esito del sopralluogo, l'immobile pignorato è risultato essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1952 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schillaci Ventura	31/01/1952	46950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/02/1952	10489	796

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2005 al 30/06/2024	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Franco	27/06/2005	47302	15069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2005	15013	9119
		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.

Al debitore esecutato, l'immobile in Morolo (FR), Via dell'Ospedale n.3, distinto in catasto al Foglio 23 Particella 323 Subalterno 2, è giunto in proprietà per atto di compravendita del Notaio Rossi Franco del 27/06/2005 repertorio n. 47302/15069 trascritto a Frosinone in data 28/06/2005 al registro generale n.15013 e registro particolare n. 9119 da **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà (vedi Allegato 18).

A **** Omissis ****, nata a Morolo (FR), precedente proprietaria, lo stesso immobile era giunto in proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà dai precedenti proprietari **** Omissis **** con atto di compravendita del Notaio Carmelo Schillaci Ventura del 31/01/1952 repertorio n. 46950 raccolta n. 9545, registrato a Roma in data 06/02/1952 al n. 10489, volume n. 796 e trascritto a Frosinone il 18/02/1952 all'articolo 1046 (vedi Allegato 17).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 28/06/2005
Reg. gen. 15014 - Reg. part. 3651
Importo: € 226.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 113.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: ROSSI FRANCO
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 47303
N° raccolta: 15070
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Frosinone il 01/06/2009
Reg. gen. 13902 - Reg. part. 1803
Importo: € 17.366,78
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 8.683,39
Rogante: Equitalia Frosinone S.p.A.
Data: 01/06/2009
N° repertorio: 100079
N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 28/06/2005
Reg. gen. 15013 - Reg. part. 9119
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Frosinone il 26/05/2023
Reg. gen. 10661 - Reg. part. 7767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia ed il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, il fabbricato in oggetto ricade in zona "A - centro storico".

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente nel Comune di Morolo, in zona A (centro storico), caratterizzata da edifici di rilievo storico e architettonico, gli interventi ammessi sono limitati per preservare il patrimonio esistente. Sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono rispettare la tipologia edilizia storica, preservando gli elementi architettonici e decorativi originali. È vietato l'uso di materiali moderni non compatibili, e si richiede l'impiego di tecniche e materiali tradizionali. La ristrutturazione urbanistica non è permessa nel nucleo antico.

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31, all'interno della quale ricade il Comune di Morolo, è possibile estrapolare le seguenti informazioni:

- Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in area dei Centri storici.
- Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata.
- Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione.

In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amaseno, risulta che il bene pignorato sia stato edificato prima del 1967. Nei documenti comunali relativi a tale immobile, non sono presenti pratiche di autorizzazioni o licenze edilizie né domande di condono (vedi Allegati 22 e 23).

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio territoriale e l'esito del sopralluogo, emerge la necessità di aggiornare la planimetria stessa a causa della presenza di tramezzature al primo e al secondo piano, realizzate per suddividere gli ambienti e della diversa ubicazione della porta di accesso all'immobile al piano terra (vedi planimetria aggiornata dell'immobile in Allegato 12).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Via dell' Ospedale, 3
L'immobile oggetto di questa perizia è una porzione di fabbricato per civile abitazione edificato su tre livelli (piano terra, primo piano e mansarda) situato nel Centro Storico del Comune di Morolo. La facciata esterna è completamente decorata con un murales a tema emigrazione, realizzato dagli artisti Mario Rosati e Mario Fiaschetti. L'opera è parte di un'iniziativa artistica promossa dal Comune che ha coinvolto anche altri edifici della zona storica. L'accesso all'unità abitativa avviene lateralmente, tramite una scalinata che dalla piazza conduce alla sovrastante Via Municipio, e non direttamente da Via dell'Ospedale. A seguito di una recente riassegnazione dei numeri civici da parte del Comune di Morolo, l'ingresso dell'immobile è ora identificato con il numero civico 3, anziché 7-9 come riportato nei documenti catastali e negli atti di pignoramento. Tale discrepanza è stata verificata in loco, con l'assistenza del personale dell'ufficio tecnico del Comune di Morolo. Per l'accesso all'interno dell'immobile è stato necessario un intervento coattivo, autorizzato dal Giudice tramite ordinanza del 18/09/2024 ed eseguito il 28/09/2024, a causa dell'irreperibilità del proprietario esecutato, nonostante ripetuti tentativi di contatto. Durante il sopralluogo è stata sostituita la serratura della porta d'ingresso principale e le nuove chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 323, Sub. 2, Categoria A4.

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

Per stimare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il secondo semestre del 2023, relativi alla zona centrale di Morolo (rif. Allegato 26). Successivamente, è stato individuato il valore ritenuto più attendibile, confrontando tali dati con le quotazioni di immobili simili in vendita nelle zone limitrofe.

I dati dell'OMI indicano un valore minimo di mercato per edifici residenziali in zona centrale pari a 445 €/mq. Tuttavia, questo valore è riferito ad abitazioni civili in buono stato conservativo, condizione non applicabile all'immobile in esame, che versa in uno stato di semi-abbandono.

Le indagini di mercato condotte su immobili di analoga tipologia e stato conservativo, posti in vendita nelle zone limitrofe, indicano un valore di circa 200 €/mq.

Pertanto, considerando lo stato conservativo dell'immobile e i prezzi rilevati negli annunci di vendita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato pari a 160 €/mq.

Con una superficie convenzionale di 81,25 mq e un valore unitario di 160 €/mq, si ottiene un valore di stima di 13.000 €.

Da questo valore si devono sottrarre le spese previste per l'aggiornamento della planimetria catastale, stimate in 600 € tra spese vive e parcella del tecnico incaricato, portando così il **valore finale di stima dell'immobile a 12.400 €.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento a Morolo (FR) Via dell' Ospedale, 3	81,25 mq	160,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Decurtazioni:	€ 600,00
				Valore di stima finale:	€ 12.400,00

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 09/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



Allegati

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Convocazione per sopralluogo del 20/04/2024
- 3 Verbale sopralluogo del 20/04/24
- 4 Convocazione per sopralluogo del 13/05/2024
- 5 Atto del Giudice - Ordine di liberazione dell'immobile
- 6 Verbale sopralluogo del 28/09/24
- 7 Atto di pignoramento immobiliare
- 8 Certificazione notarile
- 9 Foto aerea
- 10 Mappa catastale
- 11 Planimetria catastale dell'immobile
- 12 Planimetria aggiornata dell'immobile
- 13 visura catastale (Fg. 23 Part. 323 Sub. 2)
- 14 Ispezione Ipotecaria Immobile (Fg. 23 Part. 323 Sub. 2)
- 15 Ispezione Ipotecaria Immobile (Fg. MU Part. 323 Sub. 2)
- 16 Ispezione Ipotecaria per soggetto
- 17 Atto di compravendita del 1952
- 18 nota di trascrizione - RG 15013 RP 9119
- 19 nota di iscrizione - RG 15014 RP 3651
- 20 nota di iscrizione - RG 13902 RP 1803
- 21 nota di trascrizione RG 10661 RP 7767
- 22 accesso agli atti - richiesta
- 23 accesso agli atti - risposta
- 24 Estratto del P.R.G.
- 25 cancellazione anagrafica per irreperibilità
- 26 Quotazioni per edifici residenziali (banca dati O.M.I.)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morolo (FR) - Via dell' Ospedale, 3

L'immobile oggetto di questa perizia è una porzione di fabbricato per civile abitazione edificato su tre livelli (piano terra, primo piano e mansarda) situato nel Centro Storico del Comune di Morolo. La facciata esterna è completamente decorata con un murales a tema emigrazione, realizzato dagli artisti Mario Rosati e Mario Fiaschetti. L'opera è parte di un'iniziativa artistica promossa dal Comune che ha coinvolto anche altri edifici della zona storica. L'accesso all'unità abitativa avviene lateralmente, tramite una scalinata che dalla piazza conduce alla sovrastante Via Municipio, e non direttamente da Via dell'Ospedale. A seguito di una recente riassegnazione dei numeri civici da parte del Comune di Morolo, l'ingresso dell'immobile è ora identificato con il numero civico 3, anziché 7-9 come riportato nei documenti catastali e negli atti di pignoramento. Tale discrepanza è stata verificata in loco, con l'assistenza del personale dell'ufficio tecnico del Comune di Morolo. Per l'accesso all'interno dell'immobile è stato necessario un intervento coattivo, autorizzato dal Giudice tramite ordinanza del 18/09/2024 ed eseguito il 28/09/2024, a causa dell'irreperibilità del proprietario esecutato, nonostante ripetuti tentativi di contatto (vedi Allegati da 2 a 6). Durante il sopralluogo è stata sostituita la serratura della porta d'ingresso principale e le nuove chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziario, Dott.ssa Emma Pagliuca.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 23, Particella 323, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia ed il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, il fabbricato in oggetto ricade in zona "A - centro storico". Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente nel Comune di Morolo, in zona A (centro storico), caratterizzata da edifici di rilievo storico e architettonico, gli interventi ammessi sono limitati per preservare il patrimonio esistente. Sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono rispettare la tipologia edilizia storica, preservando gli elementi architettonici e decorativi originali. È vietato l'uso di materiali moderni non compatibili, e si richiede l'impiego di tecniche e materiali tradizionali. La ristrutturazione urbanistica non è permessa nel nucleo antico. Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31, all'interno della quale ricade il Comune di Morolo, è possibile estrapolare le seguenti informazioni: - Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade nell'area dei Centri e Nuclei storici. - Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata. - Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione. In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morolo (FR) - Via dell' Ospedale, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati. Fg. 23, Part. 323, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	81,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile situato nel Centro Storico del Comune di Morolo presenta segni evidenti di degrado sia all'esterno che all'interno. Esternamente, l'immobile, realizzato in muratura di pietrame misto, si inserisce in un contesto storico e artistico, adiacente alla chiesa locale. L'intero fabbricato è ricoperto da un murales di Fausto Mancini, realizzato su iniziativa del Comune di Morolo. L'edificio mostra evidenti segni di abbandono e mancanza di manutenzione, visibili soprattutto sugli infissi e sulla porta d'ingresso, priva di rivestimento esterno. La copertura, costituita da una struttura in legno e coppi, è in pessime condizioni, con parti divelte che facilitano l'infiltrazione di acqua piovana. All'interno, l'immobile è in uno stato di forte abbandono. La mancanza di manutenzione ha compromesso gli elementi strutturali e impiantistici. Gli impianti termico, elettrico e idraulico risultano non funzionanti e richiedono una completa ristrutturazione. La copertura danneggiata ha causato infiltrazioni d'acqua significative, visibili sulle pareti e sui solai, che presentano segni di ammaloramento e umidità. Gli infissi e le porte, realizzati in legno, mostrano evidenti segni di deterioramento, aggravati dalla prolungata esposizione agli agenti atmosferici. La pavimentazione in piastrelle è in parte ricoperta da detriti e calcinacci. Il sottotetto, al terzo livello, è particolarmente danneggiato, con infiltrazioni d'acqua che peggiorano ulteriormente lo stato di conservazione generale. In sintesi, l'immobile si trova in un avanzato stato di degrado che richiede interventi di ristrutturazione urgenti, sia strutturali che impiantistici, per essere ripristinato a condizioni abitabili.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di questa perizia è una porzione di fabbricato per civile abitazione edificato su tre livelli (piano terra, primo piano e mansarda) situato nel Centro Storico del Comune di Morolo. La facciata esterna è completamente decorata con un murales a tema emigrazione, realizzato dagli artisti Mario Rosati e Mario Fiaschetti. L'opera è parte di un'iniziativa artistica promossa dal Comune che ha coinvolto anche altri edifici della zona storica. L'accesso all'unità abitativa avviene lateralmente, tramite una scalinata che dalla piazza conduce alla sovrastante Via Municipio, e non direttamente da Via dell'Ospedale. A seguito di una recente riassegnazione dei numeri civici da parte del Comune di Morolo, l'ingresso dell'immobile è ora identificato con il numero civico 3, anziché 7-9 come riportato nei documenti catastali e negli atti di pignoramento. Tale discrepanza è stata verificata in loco, con l'assistenza del personale dell'ufficio tecnico del Comune di Morolo. Per l'accesso all'interno dell'immobile è stato necessario un intervento coattivo, autorizzato dal Giudice tramite ordinanza del 18/09/2024 ed eseguito il 28/09/2024, a causa dell'irreperibilità del proprietario esecutato, nonostante ripetuti tentativi di contatto. Durante il sopralluogo è stata sostituita la serratura della porta d'ingresso principale e le nuove chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziario, Dott.ssa Emma Pagliuca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		