
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia, 84

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un fabbricato realizzato intorno agli anni Cinquanta, costituito da tre piani seminterrati e piano terra occupati da locali destinati a deposito, e sette piani adibiti ad abitazione.

Il fabbricato è ubicato nella parte alta di Frosinone, zona centro storico, su una strada poco trafficata ed è provvisto di ascensore.

L'appartamento si trova al terzo piano ed è costituito da ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi. E' pertinenza esclusiva un locale deposito che si trova al terzo piano seminterrato.

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** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia, 84

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** è vedova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	3
cantina	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,70 m	S3
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	645	16	1	A2	5	5 vani	110 mq	619,75 €	S3 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna dell'appartamento riportata nella planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale, ma la stessa non ha comportato una variazione nella consistenza dell'immobile, per cui si allega la planimetria aggiornata e le spese per l'eventuale variazione catastale verranno decurtate dal valore di stima finale.

Si allega anche lo schema della planimetria della cantina al piano S3, che è indicata in visura, ma non viene riportata nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato prima degli anni 50 e, da quanto riportato dall'esecutata, presenta problemi derivanti sia dall'impianto idraulico, in quanto le vecchie tubature non riescono a far defluire in modo adeguato l'acqua, sia dalle colonne portanti che sono state già ristrutturate per problemi di staticità.

Gli impianti elettrico ed idraulico dell'appartamento sono stati ristrutturati nel 2007-2008, ma non è stato possibile risolvere il problema derivante dalle tubature obsolete del fabbricato, infatti sia la cucina che il bagno piccolo, che è stato realizzato in una camera da letto, hanno problemi di scarico.

Il bagno piccolo, per quanto sopra detto, ad oggi è inutilizzabile e presenta importanti problemi di umidità sul soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice **** Omissis **** e dai suoi tre figli, **** Omissis **** di 24 anni, **** Omissis **** di 20 anni e **** Omissis **** di 14 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1992 al 06/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	16/01/1992	16709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	08/02/1992	4414	4142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2007 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

14/09/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	06/11/2007	927/715	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/11/2007	31391	18949
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** acquisisce la nuda proprietà dell'immobile, in virtù della donazione accettata trascritta in data 08/02/1992, e la piena proprietà in virtù del ricongiungimento di usufrutto del 08/12/2006 - in morte di **** Omissis **** - Voltura n. 21308.1/2007 - Pratica n. FR0402628 in atti dal 20/10/2007.

**** Omissis **** acquisisce la piena proprietà dell'appartamento in virtù della compravendita trascritta il 17/11/2007, contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 17/11/2007
Reg. gen. 31392 - Reg. part. 8052
Quota: proprietà
Importo: € 154.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.000,00
Rogante: Notaio Francesco Maria Fontana
Data: 06/11/2007

N° repertorio: 928/716

Note: La Banca per la Casa S.p.A. è stata incorporata in Unicredit Consumer Financing S.p.A., che ha modificato la propria denominazione sociale in UniCredit Family Financing Bank S.p.A. In seguito la UniCredit Family Financing Bank S.p.A. è stata incorporata in Uicredit S.p.A., che ha ceduto i propri crediti a Olympia SPV srl.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2011

Reg. gen. 7740 - Reg. part. 1139

Quota: proprietà

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.035,26

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 11439

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 23/06/2011

Reg. gen. 12721 - Reg. part. 9365

Quota: proprietà

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 24/03/2025

Reg. gen. 5154 - Reg. part. 4067

Quota: proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Frosinone prevede che l'immobile ricada in zona A - centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

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** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Via Moccia, 84
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un fabbricato realizzato intorno agli anni Cinquanta, costituito da tre piani seminterrati e piano terra occupati da locali destinati a deposito, e sette piani adibiti ad abitazione. Il fabbricato è ubicato nella parte alta di Frosinone, zona centro storico, su una strada poco trafficata ed è provvisto di ascensore. L'appartamento si trova al terzo piano ed è costituito da ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni e due balconi. E' pertinenza esclusiva un locale deposito che si trova al terzo piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 645, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frosinone (FR) - Via Moccia, 84	110,00 mq	880,00 €/mq	€ 96.800,00	100,00%	€ 96.800,00
				Valore di stima:	€ 96.800,00

Valore di stima: € 96.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 87.120,00

Il valore finale dell'appartamento, arrotondato per difetto è di € 87.000,00.

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.

Ceccano, li 03/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana