
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024
riunita alla 180/2025 R.G.E. contro

omissis

SOMMARIO

Sommario.....	2
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.....	8
Precisazioni	8
Parti Comuni	9
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....	9
Caratteristiche Costruttive Prevalenti.....	9
Stato Di Occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità Pregiudizievoli	10
Normativa Urbanistica.....	11
Regolarità Edilizia	11
Vincoli Od Oneri Condominiali	13
Stima / Formazione Lotti	13
Deprezzamenti.....	14
Riserve E Particolarità Da Segnalare	14
Riepilogo Bando D'asta	15
Schema Riassuntivo	16

INCARICO

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, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. nell'udienza del 26/07/2024, nella procedura R.G.E. 78/2024, depositava in data 14/01/2025 una prima relazione peritale relativa agli immobili oggetto di pignoramento. A seguito del provvedimento della G.E. con il quale ha disposto la riunione della procedura n. R.G.E. 180/2025 alla portante n. 78/2024, lo scrivente è stato incaricato di redigere una nuova perizia estimativa unitaria che comprenda la totalità dei beni pignorati, inclusi i terreni oggetto di estensione del pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Compendio immobiliare sito in Frosinone, Via Fornaci n. 35, identificato ed accatastato come segue:

A) Fabbricato (Ex Lotto Unico 78/2024):

- Foglio 47, Particella 693, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 227,76.
- *Descrizione:* Fabbricato civile su due livelli (piano terra e sottostrada).

B) Terreni (Oggetto di estensione procedura 180/2025):

- Foglio 47, Particella 1341, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 140 mq.
- Foglio 47, Particelle 1321, 1327, 1343, 1346: Terreni descritti come "erosi" o inglobati nell'alveo del Fiume Cosa, come già rilevato nelle precedenti stime del 2017.

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della piena proprietà), sito in Frosinone, via Fornaci 35 (foto da 1 a 18), costituito da un fabbricato residenziale distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 47 n. 693, piano T-S1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie 79 m², rendita 227,76 euro, con relativa corte, e dai terreni distinti al Catasto dei Terreni al Foglio 47 n. 1321, bosco ceduo, classe 2, are 00.05, R.D. 0,01 euro, R.A. 0,01 euro, al Foglio 47 n. 1341, seminativo arborato, classe 1, are 01.40, R.D. 0,90 euro, R.A. 0,83 euro, al Foglio 47 n. 1343, seminativo arborato, classe 1, are 00.40, R.D. 0,26 euro, R.A. 0,24 euro, al Foglio 47 n. 1327, bosco ceduo, classe 2, are 00.10, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro, e al Foglio 47 n. 1346, seminativo arborato, classe 2, are 00.31, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,11 euro. I mappali n. 693-1341 ricadono in parte in zona "CR - residenziale" e in parte in zona "V - verde di CR", i mappali n. 1346-1327-1343-1321 in zona "CE - agricola" del P.R.G., e tutti in area soggetta a tutela paesaggistica per la presenza del Fiume Cosa e in area di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana. Il fabbricato, a due elevazioni, è costituito al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, un corridoio, due camere, un portico, un balcone e un terrazzo, al piano sottostrada da un locale uso studio/camera, ingresso, servizio e da una cantina, con corte esclusiva recintata, parte sistemata a giardino e parte pavimentata, costituita dai mappali n. 693-1341, mentre i terreni n. 1321-1327-1343-1346 sono stati erosi dal fiume e quindi non più esistenti. Il fabbricato è il risultato di una ristrutturazione, eseguita senza titolo edilizio, con aumento di volume e di superfici utili e modifiche interne, di un edificio esistente originariamente legittimato con concessione edilizia in sanatoria, con ampliamenti abusivi che devono essere demoliti. Esso è caratterizzato da strutture disorganiche in muratura, c.a. e legno, con caratteristiche edilizie complessivamente scadenti. Il fabbricato, le cui rifiniture del piano terra sono state di recente rinnovate, necessita di interventi di riqualificazione edilizia, strutturale, impiantistica ed energetica ed è privo di certificazioni degli impianti. Sono state

eseguite sistemazioni esterne con la realizzazione di muri di contenimento senza titolo abilitativo edilizio, in zona soggetta a frana e a ridosso delle sponde del fiume, occupando in parte una fascia di esproprio. Il tutto confina con strada comunale via Fornaci, fascia di esproprio, mappali 1347-50, s.a..

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 .

LOTTO UNICO

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per l'intero compendio immobiliare in ragione di una duplice motivazione, di carattere giuridico e tecnico-funzionale. Sotto il profilo dei diritti, si rileva la piena coincidenza della titolarità (quota di 1/1 della proprietà) sia per quanto concerne il fabbricato, identificato dalla particella 693, sia per i terreni identificati dalle particelle 1341, 1321, 1327, 1343 e 1346. Sotto il profilo tecnico, l'unificazione risulta necessaria poiché il fabbricato è stato materialmente ampliato invadendo il sedime del mappale 1341; tali opere, sebbene abusive e destinate alla demolizione, rendono i beni inscindibili in fase di vendita. Per quanto riguarda le restanti particelle 1321, 1327, 1343 e 1346, esse risultano di fatto inesistenti in quanto coinvolte dall'azione erosiva del fiume Cosa. Tali mappali sono stati inoltre isolati dal resto della proprietà a seguito della fascia di esproprio attuata dalla Pubblica Amministrazione per il consolidamento delle sponde del fiume, pur non essendo stati essi stessi oggetto di esproprio. Alla luce di quanto sopra, al fine di garantire la coerenza della procedura esecutiva e la commerciabilità del bene, il lotto viene costituito unitariamente dai diritti sopra individuati sulla base dei pignoramenti riuniti. Il lotto è quindi composto dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Complesso Immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Fornaci 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nell fascicolo è presente per entrambe le procedure riunite la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Via Fornaci 35
03100 - Frosinone (FR)
- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Via Fornaci 35
03100 - Frosinone (FR)

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.

Dichiarazione espressa al momento della stipula dell'atto di acquisto dei beni oggetto del pignoramento a rogito Notaio omissis di omissis del 13/12/2012, rep. 35407, racc. n. 14256

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura confina con la strada comunale via Fornaci, la fascia di esproprio (identificata dai mappali n. 1345-1342), le particelle 1347-50 e salvo altri. Si rileva che, per effetto dell'azione erosiva del fiume Cosa, i mappali n. 1321-1327-1343-1346 risultano di fatto inglobati nell'alveo fluviale. È stato inoltre accertato che i soggetti eseguiti hanno esteso l'area destinata a giardino fin sopra la citata fascia di esproprio, realizzandovi manufatti di sistemazione esterna.

CONSISTENZA

Fabbricato F. 47 n. 693:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,90 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	Terra
Soggiorno (abusivo)	19,49 mq	23,40 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Balcone (abusivo)	4,40 mq	4,40 mq	0	0,00 mq	0,00 m	terra (rialzato)
Portico (abusivo)	12,60 mq	12,60 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Terra
Cantina	10,70 mq	14,80 mq	0,20	2,96 mq	1,70 m	Sottostrada
Zona sottostrada (studio/camera, ingresso, servizio)	15,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,48 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				73,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,96 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Terreno F. 47 n. 1341				140,00 mq		
Totale superficie catastale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie catastale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della valutazione del fabbricato (F. 47, part. 693), pignorato per l'intero diritto di proprietà (1/1), il valore della corte esclusiva è stato computato attraverso un adeguamento del prezzo unitario dell'edificio; pertanto, tali spazi esterni non concorrono autonomamente al calcolo della superficie convenzionale. Per quanto concerne il compendio dei terreni (anch'essi pignorati per la quota di 1/1), la stima si basa esclusivamente sulla superficie catastale del mappale n. 1341, dato che le restanti particelle (nn. 1321-1327-1343-1346) risultano ormai prive di consistenza fisica poiché inglobate nell'alveo fluviale. Nella determinazione della superficie convenzionale sono state escluse le porzioni completamente abusive, in quanto non suscettibili di sanatoria e destinate alla demolizione. Infine, il valore di stima finale è stato opportunamente decurtato per riflettere le gravi carenze del fabbricato, il quale necessita di interventi di risanamento strutturale, edilizio, impiantistico ed energetico anche per le volumetrie legittime. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1321 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito agrario € 0,01
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1346 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.31 Reddito agrario € 0,11
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1327 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,01
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito agrario € 0,24
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 693, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 Rendita € 227,76 Piano T-S1
Dal 27/01/1997 al 26/02/1998	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1341 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito agrario € 0,83
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1346 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.31 Reddito agrario € 0,11
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1341 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito agrario € 0,83
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 693 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 227,76 Piano T-S1
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1327 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1321 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/02/1998 al 30/05/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito agrario € 0,24
Dal 30/05/2006 al 13/12/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1346 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.31 Reddito agrario € 0,11
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1321 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito agrario € 0,01
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito agrario € 0,24
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1341 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito agrario € 0,83
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 693, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 Rendita € 227,76 Piano T-S1
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1327 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,01
Dal 13/12/2012 al 03/12/2005	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1346 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.31 Reddito agrario € 0,11
Dal 13/12/2012 al 29/04/2026	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1341 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito agrario € 0,83
Dal 13/12/2012 al 29/04/2026	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1321 Qualità Bosco ceduo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,01
Dal 13/12/2012 al 29/04/2026	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 693, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 Rendita € 227,76 Piano T-S1
Dal 13/12/2012 al 29/04/2026	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1343 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito agrario € 0,24
Dal 13/12/2012 al 29/04/2026	omissis	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 1321 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05 Reddito agrario € 0,01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	693		2	A4	3	4,5	79	227,76	T-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
47	1321				Bosco ceduo	2	00.00.05	0,01	0,01		
47	1327				Bosco ceduo	2	00.00.10	0,02	0,01		
47	1341				Seminativo arborato	1	00.01.40	0,9	0,83		
47	1343				Seminativo arborato	1	00.00.40	0,26	0,24		
47	1346				Seminativo arborato	2	00.00.31	0,13	0,11		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria del fabbricato F. 47 n. 693, rinvenuta in catasto, è difforme dallo stato attuale in quanto esso ha subito una ristrutturazione con modifiche interne, ampliamenti volumetrici e di superfici senza titoli abilitativi edilizi, pertanto è stata redatta la planimetria di rilievo allegata alla presente relazione, ove sono evidenziati gli ampliamenti abusivi e dalla quale, confrontandola con quella catastale, si evincono le modifiche interne eseguite.

PRECISAZIONI

Il complesso oggetto della procedura è occupato e utilizzato dai debitori esecutati e dalla loro famiglia. L'immobile è già stato periziato in una precedente procedura dell'anno 2016. Nella precedente perizia il locale sottostrada utilizzato come studio/camera, ingresso, servizio risultava al grezzo privo di tamponature e finiture. Ad oggi lo stesso risulta completamente rifinito abusivamente.

PARTI COMUNI

I beni costituiscono un compendio immobiliare a utilizzazione indipendente, dotato di accesso diretto dalla pubblica via. All'esito del sopralluogo non è emersa la presenza di parti comuni e, trattandosi di un complesso ad uso autonomo, non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla corte esclusiva vi sono le servitù per la presenza di due pali, uno per le linee telefoniche e l'altro per le linee elettriche. Non emerge dalle visure catastali la presenza di usi civici. Il complesso si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e in area di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso è collocato in una zona non centrale del Comune di Frosinone, in area acclive, ben collegata alla viabilità principale, non molto distante dalla Stazione Ferroviaria e adiacente al Fiume Cosa, è costituito da un fabbricato e da alcuni terreni dei quali una parte è stata erosa dal fiume e una parte contribuisce a costituire la corte del fabbricato.

Lo stabile, a due elevazioni, è costituito al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, un corridoio, due camere, un portico, un balcone e un terrazzo, al piano sottostrada da una zona uso studio/camera, ingresso, servizio e da una cantina. Il fabbricato ha subito modifiche ed ampliamenti senza titoli abilitativi edilizi. La corte è recintata, in parte è sistemata a giardino e in parte è pavimentata, è utilizzabile per il parcheggio ed è costituita sia dalla parte scoperta del mappale n. 693, su cui insiste il fabbricato, che dal mappale n. 1341 (parzialmente occupato dagli ampliamenti abusivi del fabbricato), mentre i terreni n. 1321-1327-1343-1346, separati da una fascia di esproprio, sono stati erosi dal fiume. Alla corte si accede da via Fornaci mediante due cancelli, uno pedonale che da accesso diretto al fabbricato e l'altro carrabile che da accesso al mappale n. 1341. La corte, verso valle, si estende, senza titoli, anche su una fascia di esproprio, sulla quale sono stati realizzati dei manufatti abusivi, ed è sistemata a verde. Come ampliamento del fabbricato è stato realizzato abusivamente un terrazzo, attraverso il quale si accede al piano terra, il quale, con parte del sottostante seminterrato, insiste sul mappale n. 1341. Anche parte degli ampliamenti del piano terra e del seminterrato insistono sul mappale n. 1341. Nella corte è stato realizzato abusivamente anche un muro di sostegno a gabbioni metallici. Le rifiniture interne del piano terra del fabbricato sono in buone condizioni. I pavimenti sono in piastrelle, gli intonaci di tipo civili con tinteggiature di qualità, gli infissi in legno e metallo sono in buono stato. Il piano sottostrada è completamente rifinito per la parte ad uso studio/camera, servizio accessibili da un corridoio posti nella particella confinante 1341 e alcune parti al grezzo (cantina). Le facciate esterne del fabbricato sono in parte rifinite. Le altezze interne del piano terra sono variabili da 2,4 a 2,9 m e in alcuni ambienti non sono regolamentari (minori di 2,7 m). Il piano sottostrada ha la cantina con altezza di 1,7 m e la zona in rifinita con 2,48 m. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gas radiatori e due climatizzatori, privi di certificazione. L'impianto idrico ed elettrico sono privi di certificazioni. Il fabbricato è allacciato alla fognatura. L'immobile presenta strutture disorganiche, caratterizzate da una commistione di elementi in muratura portante, cemento armato e legno. Gli impianti non risultano conformi alle normative vigenti e necessitano di integrali interventi di adeguamento, mentre l'isolamento termico appare del tutto inesistente. In tutti gli ambienti interni si riscontra la presenza diffusa di muffe e fenomeni di condensa, riconducibili alla scarsa qualità prestazionale dell'involucro edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati che vi abitano con la propria famiglia.

Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 400,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1968 al 21/01/1997	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Marini	02/01/1968	19776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	23/01/1968		541
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	13/12/2012	35407	14256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	19/12/2012	23591	18523
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Frosinone	18/12/2012	7995	1T
Dal 30/05/2006 al 13/12/2012	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	30/05/2006	61135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/05/2006		7404
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 dei pignoramenti;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio omissis Iscritto a Frosinone il 13/12/2012
Reg. gen. 23592 - Reg. part. 1861
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
Capitale: € 80.000,00
Rogante: omissis

Data: 13/12/2012
N° repertorio: 35408
N° raccolta: 14257
Note gravanti: sul fabbricato F. 47 n. 693.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il
01/07/2015 Reg. gen. 10768 - Reg.
part. 8493 Quota: 1/1
Note gravanti su: NCEU Foglio 47 Particella 693, NCT Foglio 47 Particella 1321, NCT Foglio 47 Particella 1341, NCT Foglio 47 Particella 1343, NCT Foglio 47 Particella 1327, NCT Foglio 47 Particella 1346.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il
31/10/2016 Reg. gen. 17294 - Reg.
part. 12794 Quota: 1/1
Note gravanti: sul fabbricato F. 47 n. 693.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il
02/08/2017 - Reg. part. 12794
Reg. gen. 12560 Quota: 1/1
Note gravanti su: NCT Foglio 47 Particella 1321, NCT Foglio 47 Particella 1341, NCT Foglio 47 Particella 1343, NCT Foglio 47 Particella 1327, NCT Foglio 47 Particella 1346.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il
06/05/2024 Reg. gen. 10056 - Reg.
part. 8167 Quota: 1/1
Note gravanti: sul fabbricato F. 47 n. 693.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il
21/11/2025 Reg. gen. 21663 Reg.
part. 17184
Note gravanti su: NCT Foglio 47 Particella 1321, NCT Foglio 47 Particella 1341, NCT Foglio 47 Particella 1343, NCT Foglio 47 Particella 1327, NCT Foglio 47 Particella 1346.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso è costituito da un fabbricato ad uso residenziale con relativa corte e da terreni agricoli. Secondo il P.R.G. del Comune di Frosinone, i mappali n. 693-1341 ricadono in parte in zona "CR - residenziale" e in parte in zona "V - verde di CR", i mappali n. 1346-1327-1343- 1321 in zona "CE - agricola" del P.R.G.. Il tutto ricade in area soggetta a tutela paesaggistica per la presenza del Fiume Cosa e in area di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto prima dell'acquisto da parte dei debitori era originariamente costituito da una

porzione realizzata ante 1964 ampliata abusivamente, per gli abusi è stata presentata un'istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della L. 47/85, a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Frosinone la Concessione Edilizia in Sanatoria n.4622/S del 22/04/1995.

La configurazione del fabbricato legittimata è quella raffigurata dalle planimetrie catastali rinvenute in catasto e nell'elaborato allegato alla concessione in sanatoria.

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.

Dopo l'acquisto da parte dei debitori, il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con ampliamenti, modifiche interne e interventi strutturali:

Al piano terra lato valle è stata realizzata una struttura in c.a. ad uso soggiorno ed un balcone (con soprastante pergolato removibile) incidenti in parte anche sul mappale confinante 1341 di stessa proprietà, e a monte un portico in legno lamellare.

Al piano terra sono state inoltre eseguite delle modifiche alla distribuzione interna e ai prospetti, per la modifica delle finestre, che hanno interessato anche le strutture.

Al piano sottostrada, dopo la demolizione della porzione lato valle e la ricostruzione dell'impalcato in c.a. uso soggiorno, i lavori dello studio/camera, ingresso, servizio, sono stati completati dopo l'anno 2020.

La corte si estende anche su una fascia di esproprio, sulla quale sono stati realizzati dei manufatti. Per la sistemazione della corte è stato realizzato un terrazzo incidente anche su altro mappale (1341) di stessa proprietà dei debitori, attraverso il quale si accede al soggiorno al piano terra, e un muro di sostegno a gabbioni metallici. Tutti i lavori sono stati eseguiti senza titoli abilitativi edilizi. Il fabbricato, in conseguenza dei lavori, ha strutture disorganiche, caratterizzate da commistione fra porzioni in muratura e parti in c.a. e legno, e, viste le caratteristiche costruttive, sorgono dubbi sulla sua idoneità statica e sismica. Gli impianti sono stati oggetto di intervento, risultano nel complesso non a norma e privi di certificazioni. Gli ampliamenti non possono essere legittimati in quanto essi hanno comportato un incremento del volume urbanistico e un aumento delle superfici utili. Fra l'altro il tutto è stato eseguito nella fascia di rispetto del fiume soggetta a vincolo paesaggistico, in area a rischio di frana. Gli ampliamenti eseguiti non sono legittimabili e pertanto vanno demoliti. In prima approssimazione si può ritenere che la demolizione di tali manufatti abusivi e mantenimento/adeguamento delle parti rimanenti costi un ammontare pari a presuntivi 28.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione effettuata in sede di redazione del progetto d'intervento e di esecuzione dei lavori.

Sono state eseguite delle sistemazioni esterne, con la realizzazione di opere di sostegno, senza titoli abilitativi edilizi, in zona soggetta a tutela, interessando anche la fascia di esproprio, della cui efficacia non è possibile dare una valutazione, in quanto la zona in cui sono stati eseguiti è considerata a rischio frana (oltre che soggetta a vincolo paesaggistico) e una corretta valutazione della loro efficacia, richiede l'esecuzione di indagini conoscitive e un'analisi progettuale che esula dal mio incarico. In prima approssimazione si può ritenere che per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero per la sistemazione del versante oggetto dell'intervento e/o la legittimazione degli interventi, occorre sostenere dei costi pari a presuntivi ulteriori 6.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione effettuata in sede di redazione del progetto d'intervento e di esecuzione dei lavori e/o di legittimazione. Per quanto riguarda le modifiche interne per la legittimazione urbanistica si potrebbe presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria, ex art. 6 D.P.R. 380/01, pagando la sanzione di 1.000,00 euro. Però, con le modifiche interne, sono stati eseguiti interventi sulle strutture, sulla cui efficacia non è possibile dare un giudizio, in quanto una corretta valutazione della loro efficacia, richiede l'esecuzione di indagini conoscitive e un'analisi progettuale

che esula dal mio incarico. In prima approssimazione, si può ritenere che per la legittimazione degli interventi, oltre alla sanzione, occorre sostenere i costi per i diritti di segreteria e le spese tecniche per la redazione del progetto e per la variazione catastale, per un ammontare pari almeno a presuntivi ulteriori 5.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione effettuata in sede di redazione del progetto d'intervento, di esecuzione dei lavori, di legittimazione e di variazione catastale.

Prima dell'atto di compravendita del 13/12/2012 è stato redatto un attestato di prestazione energetica (APE). Tale attestato non è più valido in quanto il fabbricato ha subito modifiche e sono stati fatti interventi sugli impianti, che hanno interessato anche quello termico. Il fabbricato non è dotato di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di efficientamento energetico (isolamento, generatori, ecc.). Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non emergono usi civici né altri vincoli dalle visure catastali. Il complesso ricade in area soggetta a tutela paesaggistica e di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Per la valutazione del complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta del fabbricato e le mappe catastali e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione, dell'accessibilità e delle altezze interne in alcuni casi non regolamentari, nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi sia legittimabili che non sanabili, i quali comportano rispettivamente spese per la legittimazione e opere di demolizione, con corrispondenti spese da sostenere. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del fabbricato tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Per quanto riguarda i terreni F. 47 n. 1321-1327-1343-1346 posti a ridosso del fiume, essendo stati erosi e non essendo inoltre possibile accertarne la loro effettiva consistenza residua (ove ve ne fosse), non vengono considerati nella stima del compendio. Per quanto riguarda il terreno F. 47 n. 1341, esso di fatto costituisce un'area cortilizia annessa al fabbricato che viene stimata separatamente. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati per il fabbricato ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali) e per il terreno alla superficie catastale. I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della *piena proprietà*, che corrisponde al diritto posto in vendita. Per quanto attiene la presenza di parti abusive

da demolire e/o da legittimare, nella stima vengono portate in detrazione le corrispondenti spese da sostenere, precedentemente determinate in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Complesso immobiliare, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, sito in Frosinone, via Fornaci 35, costituito da un fabbricato residenziale distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 47 n. 693, piano T-S1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie 79 m², rendita 227,76 euro, con relativa corte, e dai terreni, distinti al Catasto dei Terreni al Foglio 47 n. 1321, bosco ceduo, classe 2, are 00.05, R.D. 0,01 euro, R.A. 0,01 euro, al Foglio 47 n. 1341, seminativo arborato, classe 1, are 01.40, R.D. 0,90 euro, R.A. 0,83 euro, al Foglio 47 n. 1343, seminativo arborato, classe 1, are 00.40, R.D. 0,26 euro, R.A. 0,24 euro, al Foglio 47 n. 1327, bosco ceduo, classe 2, are 00.10, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro, e al Foglio 47 n. 1346, seminativo arborato, classe 2, are 00.31, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,11 euro.

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 1.160 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 15% sul prezzo medio per le abitazioni civili nella zona, che secondo le agenzie immobiliari oscilla da circa 1.250 euro/m² a circa 1.550 euro/m², con una media di circa 1.400 euro/m² - valori confermati anche dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate). Ai valori che si determinano, si detrae l'importo complessivo di 40.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la demolizione e/o legittimazione delle parti abusive. I terreni erosi non vengono considerati nella stima, mentre per quello costituente l'area cortilizia (n. 1341) viene assunto un valore unitario di 20 euro/m², per la piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato civile Frosinone (FR) - Via Fornaci 35, piano S1- T-1	73,96 mq	1.160,00 €/mq	€ 85.793,60	100,00%	€ 85.793,60
terreno (p.lla. 1341):	140 mq	20 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Valore di stima:					€ 88.593,60

Valore di stima: € 88.593,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di per ripristino e regolarizzazione urbanistica	40.000,00	€

Valore finale di stima: € 48.593,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato e la corte sono stati oggetto di opere eseguite senza titoli abilitativi edilizi, in area soggetta a tutela paesaggistica per la presenza del Fiume Cosa e di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana.

Il fabbricato necessita di interventi di risanamento edilizio, strutturale, impiantistico ed energetico, viste le sue non buone caratteristiche costruttive e le opere abusive su di esso eseguite.

Gli ampliamenti realizzati abusivamente sul fabbricato devono essere demoliti per ripristinare l'originaria consistenza.

I terreni n. 1321-1327-1343-1346 sono stati erosi dal fiume Cosa per cui di fatto non hanno consistenza, essendo stati inglobati nell'alveo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 29/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

1. ✓ N° 1 Foto - Report fotografico (Aggiornamento al 30/04/2025)
2. ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 11/10/2024)
3. ✓ N° 1 Google maps - 3. Google maps satellitare
4. ✓ N° 1 Planimetrie catastali -
5. ✓ N° 1 Tavola del progetto - 5. Elaborato grafico
6. ✓ N° 1 Concessione edilizia – ed. in sanatoria
7. ✓ N° 1 Atto di provenienza –
8. ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali agg

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

Piena la proprietà di un complesso immobiliare sito in Frosinone, via Fornaci 35, costituito da un fabbricato residenziale distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 47 n. 693**, piano T-S1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie 79 m², rendita 227,76 euro, con relativa corte, e dai terreni distinti al Catasto dei Terreni al **Foglio 47 n. 1321**, bosco ceduo, classe 2, are 00.05, R.D. 0,01 euro, R.A. 0,01 euro, al **Foglio 47 n. 1341**, seminativo arborato, classe 1, are 01.40, R.D. 0,90 euro, R.A. 0,83 euro, al **Foglio 47 n. 1343**, seminativo arborato, classe 1, are 00.40, R.D. 0,26 euro, R.A. 0,24 euro, al **Foglio 47**

n. 1327, bosco ceduo, classe 2, are 00.10, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro, e al **Foglio 47 n. 1346**, seminativo arborato, classe 2, are 00.31, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,11 euro, ricadenti in area soggetta a tutela paesaggistica e di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana. Il fabbricato, a due elevazioni, è costituito al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, un corridoio, due camere, un portico, un balcone e un terrazzo, al piano sottostrada da studio/camera, ingresso, servizio e da una cantina, con corte recintata, parte sistemata a giardino e parte pavimentata, costituita dai mappali n. 693-1341, mentre i terreni n. 1321-1327-1343-1346 sono stati erosi dal fiume. Il fabbricato è il risultato di una ristrutturazione, eseguita senza titolo edilizio, con aumento di volume e di superfici utili e modifiche interne, di un edificio esistente originariamente legittimato con concessione edilizia in sanatoria. Sono state eseguite sistemazioni esterne senza titolo abilitativo edilizio, in zona soggetta a frana e a ridosso delle sponde del fiume, occupando in parte una fascia di esproprio. Il tutto confina con strada comunale via Fornaci, fascia di esproprio (mappali n. 1345- 1342), mappali 1347-50, s.a..

Prezzo base d'asta: € 48.593,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.593,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - Via Fornaci 35, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 693, Zc. 2, Categoria A4 Terreni- Identificati al catasto Terreni Fg. 47, Part. n. 1321, 1341, 1343, 1327, 1346	Superficie	73,96 mq
Descrizione:	<p>Complesso immobiliare sito in Frosinone, via Fornaci 35, costituito da un fabbricato residenziale distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 47 n. 693, piano T-S1, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie 79 m2, rendita 227,76 euro, con relativa corte, e dai terreni distinti al Catasto dei Terreni al Foglio 47 n. 1321, bosco ceduo, classe 2, are 00.05, R.D. 0,01 euro, R.A. 0,01 euro, al Foglio 47 n. 1341, seminativo arborato, classe 1, are 01.40, R.D. 0,90 euro, R.A. 0,83 euro, al Foglio 47 n. 1343, seminativo arborato, classe 1, are 00.40, R.D. 0,26 euro, R.A. 0,24 euro, al Foglio 47 n. 1327, bosco ceduo, classe 2, are 00.10, R.D. 0,02 euro, R.A. 0,01 euro, e al Foglio 47 n. 1346, seminativo arborato, classe 2, are 00.31, R.D. 0,13 euro, R.A. 0,11 euro, ricadenti in area soggetta a tutela paesaggistica e di attenzione ai fini idrogeologici per rischio di frana. Il fabbricato, a due elevazioni, è costituito al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, un corridoio, due camere, un portico, un balcone e un terrazzo, al piano sottostrada da una zona uso studio/camera, ingresso, servizio e da una cantina, con corte recintata, parte sistemata a giardino e parte pavimentata, costituita dai mappali n. 693-1341, mentre i terreni n. 1321-1327-1343-1346 sono stati erosi dal fiume. Il fabbricato è il risultato di una ristrutturazione, eseguita senza titolo edilizio, con aumento di volume e di superfici utili e modifiche interne, di un edificio esistente originariamente legittimato con concessione edilizia in sanatoria. Sono state eseguite sistemazioni esterne senza titolo abilitativo edilizio, in zona soggetta a frana e a ridosso delle sponde del fiume Cosa, occupando in parte una fascia di esproprio. Il tutto confina con strada comunale via Fornaci, fascia di esproprio (mappali n. 1345- 1342), mappali 1347-50, s.a..</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti che vi abitano con la propria famiglia		