



STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Alessandro Coccia

Via Provinciale n. 23 - 03011 - ALATRI FR

Tel: 0775/440968 - Fax: 07751693178 - Cell: 3282865779

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Fallimentare n. 1702

Il Giudice del Fallimento Dott. Andrea Petteruti

Il Curatore del fallimento: Avvocato Maria Cristina di Pofi

Il C.T.U. Dott. Ing. Alessandro Coccia



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. FALLIMENTARE



Procedura Fallimentare n. 1702

Il Giudice del Fallimento Dott. Andrea Petteruti

Il Curatore del fallimento: Avvocato Maria Cristina di Pofi

Il C.T.U. Dott. Ing. Alessandro Coccia

Indice:



Premesse:	3
Schema redazione perizia	5
PERIZIA:	6
Descrizione generale del bene	6
Descrizione dell'appartamento pignorato	6
Superfici nette e commerciali	7
Conformità dei dati catastali agli atti della procedura	8
Necessità di accatastamento	8
Necessità di frazionamento	8
Titolarità del diritto	8
Provenienze ventennali	8
Risultanze Catastali	9
Utilizzazione del bene:	9
Regolarità urbanistica:	9
Formazione di Lotti	10
Beni indivisi	10
Stato di occupazione	10
Valore locativo	10
Oneri gravanti sul bene	10
Valore del Bene:	11
Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima:	11
Stima:	11
Formulazione dei Lotti:	11
Attestazione di prestazione energetica	12
ALLEGATI:	12



**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. ESECUZIONI FALLIMENTARI**



*Esecuzione Fallimentare Procedura n. 1702
Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Petteruti
C.T.U. Ing. Alessandro Coccia*

Il sottoscritto Alessandro COCCIA iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 2813 con studio in Alatri (FR), via Provinciale n.23,



Premesse:

- Nell'udienza del 09/10/2015, riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. A.Petteruti, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Fallimentare R.G. n. 1702, ed il termine 30/11/2015 per il deposito della relazione peritale;
- Eseguiva accertamenti e reperiva le documentazioni tecniche degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone;
- Provvedeva contestualmente al custode nominato per la procedura, a notificare al debitore esecutato con raccomandata A/R la comunicazione che fissava le operazioni peritali presso l'immobile pignorato;
- Nel primo sopralluogo eseguito contestualmente al custode prendeva conoscenza degli immobili pignorati rilevava con rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato.
- In data 26/11/2015 inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del comune di Pastena la richiesta di accesso agli atti amministrativi ed estrazione copia del fascicolo riguardante la liceità dell'immobile pignorato;
- In data 21/12/2015 a seguito dei solleciti verbali e del mancato riscontro da parte dell'ufficio tecnico del comune di Pastena, inoltrava tramite PEC sollecito scritto e richiesta di attestazione scritta circa l'esito delle ricerche eseguite e dei documenti accertati di conformità urbanistica dell'immobile pignorato.
- Non ottenendo risposta a quanto richiesto informava il curatore della procedura dell'inadempienza dell'ufficio tecnico del comune di Pastena;
- In data 05/04/2016 a seguito dei solleciti verbali e del mancato riscontro da parte dell'ufficio tecnico del comune di Pastena alle precedenti, inoltrava tramite PEC l'invito a comunicare al CTU il funzionario responsabile del procedimento per l'accesso agli atti e l'evasione delle richieste.
- Trascorso inutilmente 30 gg provvedeva ad informare il curatore circa l'inadempienza dell'ufficio che informava il Giudice della procedura fallimentare.
- Veniva contattato ed invitato dal nuovo responsabile ad interim dell'ufficio tecnico del comune di Pastena ad un incontro per definire quanto richiesto;

- A seguito del primo incontro non veniva rinvenuta presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Pastena tutta la documentazione richiesta per tanto veniva rinviato l'accertamento ad ulteriore data dopo aver eseguito un accesso agli atti presso l'archivio di stato, dove sono depositate le licenze strutturali degli immobili costruiti attorno agli anni sessanta/settanta;
- In data 26/06/2017 eseguiva presso l'archivio di Stato una ricerca riguardante la liceità strutturale dell'immobile e ne estraeva copia;
- In data 26/06/2017 inviava tramite PEC la documentazione estratta al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Pastena;
- In data 06/09/2017 a seguito di ricerche più approfondite il comune di Pastena rilasciava la documentazione richiesta riguardante la liceità dell'immobile pignorato.
- In data 22/09/2017 depositava l'elaborato peritale presso la cancelleria.
- In data 04/04/2023 rimetteva la presente perizia aggiornando la documentazione presentata.

Ciò premesso si prega di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai punti di seguito rappresentati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Schema redazione perizia

1. Descrizione del Bene: descrizione, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni,;
2. Conformità dei dati catastali: accertamento della conformità tra i dati catastali;
3. Necessità di accatastamento: accertamento della conformità dei dati catastali alla situazione di fatto dell'immobile.
4. Necessità di frazionamento: verifica della necessità di frazionamenti..
5. Titolarità del diritto pignorato: accertamento della conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata e quella risultanti dalla documentazione, con riporto dell'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'immobile. (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento e sino alla data odierna;
6. Utilizzazione del bene: indicazione l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. Regolarità urbanistica: indicazione della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46 comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della legge 47/85;
8. Formazione dei Lotti;
9. Beni indivisi: accertamento divisibilità dei beni;
10. Stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
11. Valore locativo del bene;
12. Oneri gravanti sul bene: esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità,
13. Valore del bene: determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporto sia del valore del bene al lordo che il valore del bene a netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione.
14. Formulazione dei lotti: riporto in calce all'elaborato della formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito);
15. Attestazione di prestazione Energetica:

PERIZIA:

Descrizione generale del bene



Trattasi di un appartamento sito al piano quinto di un fabbricato edificato su più livelli costituito da più unità immobiliari, è ubicato nel centro storico del Comune di Pastena in Via Porta Napoli n.8, località a Sud di Frosinone.

La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fogne, acquedotti, illuminazione pubblica etc.....

I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono garantite da piccole attività commerciali ubicati in prossimità dell'abitazione, raggiungibili anche a piedi.

L'accessibilità viabilistica all'immobile è buona, in prossimità dello stesso è presente un parcheggio aperto pubblico.

Il fabbricato, edificato attorno agli anni 70, si presenta come un edificio unitario in aderenza ad altri immobili facente parte del tessuto urbano del centro storico del comune di Pastena.

Lo stabile "condominiale" è di forma pressoché regolare senza particolari pregi estetici, risulta distribuito su cinque piani fuori terra raggiungibili da una scala interna in marmo.

Le rifiniture architettoniche si estrinsecano prevalentemente in elementi tradizionali quali intonaco e tinteggiatura.

Strutturalmente l'immobile è costituito da reticolo di travi e pilastri in c.a., gli appartamenti interni sono ricavati tra la struttura portante mediante l'interposizione di tramezzature.

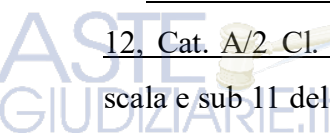
Il manto di copertura dell'intero stabile è in lastre di eternit degradate.

Descrizione dell'appartamento pignorato



L'immobile oggetto di pignoramento risulta individuato ed accatastato come segue:

- Appartamento al piano quinto, Via Porta Napoli n. 8, censito all'NCEU di Frosinone: Comune di Pastena, foglio 21 mappale 569 sub 12, Cat. A/2 Cl. 2; Vani 5,5 ; R.C. Euro 176,11; Confinante con vano scala e sub 11 del mappale 569.



L'appartamento risulta suddiviso nei seguenti ambienti: Cucina, Tinello; Soggiorno, disimpegno, bagno, e due camere da letto; a servizio sono presenti quattro balconi ed un terrazzo.

Per la qualità della tipologia costruttiva per il periodo di costruzione e delle finiture, l'abitazione si presenta di edilizia di tipo tradizionale in mediocre stato di conservazione.

Internamente tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimentazione in mattonelle di ceramica smaltata, infissi interni in legno con tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico risulta per dimensionamento non conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza..

Sul terrazzo è presente una tettoia coperta in eternit fatiscente.

Superfici nette e commerciali

SUPERFICI NETTE	Mq.
Superficie utile residenziale:	84,65
Superficie utile non residenziale	00,00
Superficie non residenziale (Balconi)	39,70

SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO PRINCIPALE (P1°)			
	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Catastale
Superficie vani principali (residenziali):	84,65	100,00%	105,00
Superficie di servizio (accessori indiretti comunicanti)	00,00	50,00%	0,00
Superficie di servizio (accessori indiretti non comunicanti)	00,00	25,00%	0,00
Superficie pertinenze (terrazzo,balcone):	25,00	30,00%	11,91
	14,70	10,00%	00,00
Superficie di ornamento (corte)	00,00	10,00%	00,00
		2,00%	00,00
			113,97

Conformità dei dati catastali agli atti della procedura

Indicazione Catastale : Catasto Fabbricati Comune di Pastena (FR):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Altre informazioni
1	21	569	12	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro: 176,11	

I dati catastali risultano conformi a quelli riportati negli atti.

Le porzioni immobiliari sono correttamente intestate per le quote dichiarate al sig.

xxx

Necessità di accatastamento

Non è stato necessario richiedere e redigere variazioni catastali ne accatastamenti.

Necessità di frazionamento

Non è stato necessario richiedere e redigere frazionamenti catastali al catasto fabbricati.

Titolarità del diritto

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
28/02/1980		Notaio Leonello Andrelini	28/02/1980	10230	5015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	27/03/1980	4424	3933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultanze Catastali

Indicazione Catastale : Catasto Fabbricati Comune di Pastena (FR):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Altre informazioni
1	21	569	12	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro: 176,11	

Le porzioni immobiliari sono correttamente intestate per le quote dichiarate al sig. xxx

Elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 28/01/1997 - Registro Particolare 115 Registro Generale 1839 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1152 del 3/04/1996 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 2678 del 28/10/2016

2. ISCRIZIONE del 28/10/2016 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 17222 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1152 del 23/04/1996 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 115 del 1997

Utilizzazione del bene:

1. Gli immobili pignorati:

Indicazione Catastale: Catasto Fabbricati Comune di Pastena (FR):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Altre informazioni
1	21	569	12	cat. A/2	2	5,5 vani	Euro: 176,11	

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G. vigente, in zona centro storico.

Regolarità urbanistica:

A seguito della richiesta presentata al comune di Pastena di estrarre copia della documentazione tecnica riguardante l'immobile pignorato, e dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio di stato di Frosinone si rileva che l'immobile de quo è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

1. Nulla osta per l'esecuzione dei lavori pratica n. 4 del 17/02/1968 "per la costruzione di una casa di civile abitazione";
2. Licenza edilizia n. 20/1969 (parere di commissione del 12/09/1969) "per la sopraelevazione di un costruendo edificio di civile abitazione";

3. Certificato di collaudo statico del 07/01/1971;
4. Autorizzazione di abitabilità del 06/02/1971.
5. Si rileva all'interno del fascicolo in possesso del comune, una lettera dell'assessorato dell'urbanistica settore vigilanza (prot 8468 del 04/01/1979) indirizzata al Sindaco del comune di Pastena in cui si invitava il comune stesso ".....ad integrare la documentazione - già trasmessa a questo assessorato - fornendo gli elementi di cui alla nota allegata n. 1286 in data 8/11/1978 della Sezione Urbanistica Regionale" e, la risposta scritta del comune in cui veniva richiesto all'assessorato copia della nota 1286 "non pervenuta". Non è chiaro se il comune sia in possesso di documentazioni che possano far capire di cosa trattasse la corrispondenza tra comune ed assessorato vigilanza della regione e se questa abbia avuto un seguito.

Formazione di Lotti

Si propone la formazione di un unico Lotto:

- Diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'appartamento sito in Pastena (FR), Via Porta Napoli n. 8, piano quinto, censito all'NCEU di Frosinone: Comune di Pastena, foglio 21 mappale 569 sub 12, Cat. A/2 Cl. 2; Vani 5,5 ; R.C. Euro 176,11; Confinante con vano scala e sub 11 del mappale 569.

Beni indivisi

L'immobile non risulta divisibile.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Valore locativo

L'immobile risulta libero, valore locativo euro 300,00 mensili.

Oneri gravanti sul bene

L'immobile è vincolato ai sensi dell'art 43 delle NTA del P.T.P.R e del codice dei beni culturali e del paesaggio, ed identificato graficamente nella TAV B del PTPR all'interno degli "insediamenti urbani storici e territori contermini".

Valore del Bene:

Provincia: FROSINONE Comune: PASTENA Fascia/zona:centrale/p.munic. portanapoli,v.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L			

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e dell'ubicazione, si definiscono i seguenti prezzi unitari:

Fabbricati:

Tipologia	€/mq.	€/corpo.
Superficie lorda Abitativa	700,00	

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima:

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima agli immobili oggetto di pignoramento ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando il detto bene ad altri similari posti nella stessa zona che sono stati oggetto di libere compravendite, ha eseguito delle ricerche presso agenzie immobiliari di zona ed enti specializzati quali Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio, per quest'ultima ha ritenuto utile consultare le quotazioni pubblicate nel sito dell'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio
VALORE FABBRICATI:

Stima:

Superficie commerciale (L)	Mq.	X	Euro	=	Euro
Superficie abitazione	114,00	x	700,00	=	79.800,00
TOTALE					79.800,00

Valore totale Stimato : Euro 79.800,00

Formulazione dei Lotti:

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'appartamento sito in Pastena (FR), Via Porta Napoli n. 8, piano quinto, censito all'NCEU di Frosinone: Comune di Pastena, foglio 21 mappale 569 sub 12, Cat. A/2 Cl. 2; Vani 5,5 ; R.C. Euro 176,11;

Confinante con vano scala e sub 11 del mappale 569.

Valore Stimato: Euro 79.800,00

Attestazione di prestazione energetica

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica dell'abitazione in quanto ne risultava sprovvista. L'immobile risulta essere di classe energetica "G".

Con la presente relazione, composta di n. 12 pagine dattiloscritte, n. 15 allegati e n. 2 cd-rom, il C.T.U. ritiene di aver adempito all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Frosinone li 04/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL Consulente Tecnico

Dott. Ing. Alessandro Coccia



ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Elaborato Grafico;
- Visure catastali storiche;
- Estratto di mappa terreni;
- Elenco iscrizioni Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Liceità immobile pignorato;
- Attestato di prestazione energetica.
- Foglio separato con descrizione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it