
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2015 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni n. 3

Siena (SI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2015 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.186,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 12/02/2016, il sottoscritto Geom. Sabellico Marco, con studio in Via Santa Cecilia, 98 - 03011 - Alatri (FR), email geomarco.sabellico@libero.it, PEC marco.sabellico@geopec.it, Fax 0775 409067, 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 Fiuggi (FR) - Via A. Diaz n. 400, interno 8, piano 4

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Fiuggi in Via A. Diaz n. 400, di proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~ ubicato al piano quarto di un edificio a torre costituito da, piano terra, sei piani in elevazione e piano seminterrato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2016.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Grimaldi Alessandra

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via A. Diaz n. 400, interno 8, piano 4

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:

- ~~XXXXXXXXXX~~ (71)
2K

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)

Dal certificato di stato libero rilasciato dal comune di Tivoli in data 12/05/2016, ~~XXXXXXXXXX~~



CONFINI

L'appartamento esecutato confina con, vano scala, appartamento al piano distinto con il sub. 8, appartamento sottostante distinto con il sub. 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,40 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,90 m	Quarto
Balcone scoperto	35,65 mq	35,65 mq	0,25	8,91 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				133,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene staggito si trova nel comune di Fiuggi, lungo la strada principale che attraversa interamente la città, in posizione pressoché intermedia tra la nota fonte dell'acqua di Fiuggi, dedicata a Bonifacio VIII ed il centro storico, nella zona turistico-ricettiva dotata di tutti i principali servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 07/09/2007	Proprietà di Fiuggi II 08/01/1946, C.F. LA ROSA CASTRO , proprietà per 1/2 fino al 07/09/2007; 05/12/1969, C.F. LA ROSA CASTRO , proprietà per 1/2 fino al 07/09/2007.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 327, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano 4
Dal 07/09/2007 al 01/02/2008	LA ROSA CASTRO , 14/11/1949, C.F. LA ROSA CASTRO , proprietà per 1/1 fino al 01/02/2008.	Catasto Fabbricati Fg. 289, Part. 327, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano 4
Dal 01/02/2008 al 09/11/2015	LA ROSA CASTRO , 05/12/1969, C.F. LA ROSA CASTRO , proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 327, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 14/04/2016	LA ROSA CASTRO , 05/12/1969, C.F. LA ROSA CASTRO , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 327, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 387,34 Piano 4



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	327	9	2	A2	3	6 vani	134 mq	387,34	4	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e dell'analisi effettuata sui documenti, la disposizione dell'appartamento si può ritenere conforme alla planimetria depositata in catasto.

PRECISAZIONI

Non è stato possibile recapitare all'Esecutata comunicazione di sopralluoghi. Una prima raccomandata inviata all'indirizzo contenuto nel fascicolo di causa è stata restituita al mittente con la dicitura "trasferito"; una seconda inviata al nuovo indirizzo fornito dal comune di Tivoli è tornata indietro con la dicitura "sconosciuto";

L'accesso forzoso è stato eseguito con l'ausilio di un fabbro ed alla presenza degli Agenti della Polizia Locale del Comune di Fiuggi il giorno 28/10/2016.

L'impianto di riscaldamento, costituito da tubature sottotraccia e termosifoni in ghisa, è privo del generatore di calore. Probabilmente l'impianto autonomo derivato dalla dismissione di quello centralizzato non è mai stato attivato.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento dell'accesso forzoso è stato trovato completamente disabitato e privo di qualsiasi arredo, eccezione fatta per i sanitari dei bagni. Lo stato conservativo si può definire mediocre, poiché inabitato da diverso tempo.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento esecutato è costituito in condominio, denominato "Condominio Tesori", attualmente amministrato dal sig. Marco Jr. Ciminelli. Secondo le tabelle millesimali afferiscono all'unità immobiliare di cui trattasi i seguenti millesimi, 75,24 di proprietà generale (Tabella A), 95,32 di scale ed ascensore (Tabella B), 163,38 della copertura (Tabella A3), 80,92 della copertura scala (Tabella A4).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento residenziale staggiato è posto al quarto piano di un edificio a torre ubicato in Fiuggi, Via A. Diaz civico n. 400. L'intero stabile è composto da otto piani dei quali, sei in elevazione per uso residenziale, piano terra per uso commerciale e piano seminterrato.

La costruzione dell'edificio, come risulta dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi è iniziata nel 1965 e formalmente risulta ultimata entro il 1969; risale infatti al 10/03/1969 l'ultimo documento rilasciato "autorizzazione abitabilità" riferito all'abitabilità dell'intero immobile.

Secondo quanto riportato dal Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. Enrico Testani di Frosinone il 20/12/1965, rilasciato in copia dal Comune di Fiuggi e quanto potuto direttamente riscontrare a seguito del sopralluogo effettuato, l'immobile è realizzato con struttura in calcestruzzo cementizio armato, costituita da, fondazioni a travi rovesce, pilastri in elevazione, solai in latero cemento gettati in opera, scala in calcestruzzo armato.

Le tamponature, anche se non sono stati effettuati saggi per le verifiche, sono sicuramente in laterizi forati del tipo a cassetta. Anche le tramezzature sono in laterizi forati.

Ogni piano in elevazione, tranne l'ultimo, è composto da due appartamenti, simmetrici e speculari rispetto ad un asse immaginario che passa longitudinalmente per il vano scala.

L'unità immobiliare in esame si sviluppa con il lato libero verso Ovest, mentre ad Est è contigua al vano scala ed all'altro appartamento al piano. La cucina ha affaccio verso Nord ed il soggiorno verso Sud.

Entrando nell'appartamento si accede in un ampio disimpegno/corridoio, dal quale, percorrendolo in senso antiorario, si incontra, la cucina abitabile dotata di balconcino esclusivo, una stanza utilizzabile come studio, un bagno a servizio della zona giorno, due stanze da letto, ognuna con un bagno esclusivo, un ampio soggiorno con balcone panoramico esclusivo, un ripostiglio ed infine ed un altro balcone comunicante con le due stanze da letto oltre che con lo studio.

Le finiture sono quelle originarie e si presentano un po' datate. Il portoncino è in legno tamburato con serratura semplice, le porte interne sono in legno, parte a vetro e parte tamburate gli infissi esterni sono in legno, con vetri singoli, dotati di avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in ceramica di diverse tipologie a seconda degli ambienti. L'impianto di riscaldamento è privo di generatore (caldaia) ed i termosifoni sono in ghisa. Secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio, in origine l'impianto era centralizzato, successivamente si è provveduto a dismetterlo in favore di singoli impianti autonomi, ma considerata la mancanza della caldaia, si presume che quello dell'appartamento eseguito non sia mai stato attivato. I bagni risultano implementati da scaldabagni elettrici con improprie tubazioni a vista; anche i collegamenti elettrici sono con canaline a vista e la disposizione dei sanitari non è particolarmente funzionale.

Le facciate esterne sono rifinite a cortina ed i parapetti dei balconi sono con ringhiera in ferro.

I frontalini e le stesse solette dei balconi sono da sistemare, poiché rovinati dall'ossidazione dei ferri di armatura. Il predetto fenomeno ha comportato il distacco del copriferro e dell'intonaco; un primo intervento di risanamento è stato messo in atto, i ferri rovinati sono stati puliti dalla ruggine e trattati con apposito prodotto, restano da ripristinare, le parti di malta e gli intonaci distaccatisi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed inoccupato da molto tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1978 al 07/09/2007	<p>Notaio a Fiuggi il 08/01/1978, C.F. 00000001000, proprietà per 1/2. ROSARI ROCCO, nato a Fiuggi il 12/01/1920 C.F. 00000001000, proprietà per 1/2.</p>	Assogettamento al regime della comunione legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello Anderlini di Fiuggi	14/01/1978	4666	2024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone			1420
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/09/2007 al 01/02/2008	<p>Notaio a Roma il 07/09/2007, C.F. 00000001000, proprietà per 1/1</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zappone Antonio Maria di Roma	07/09/2007	83458	9600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/09/2007	25978	15275
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	10/09/2007	28429			
Dal 01/02/2008	<p>Notaio a Albano Laziale il 01/02/2008, C.F. 00000001000, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale	01/02/2008	11948	9060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/02/2008	2940	1991
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



		Agenzia delle Entrate di Albano Laziale	07/02/2008	925	1T
--	--	---	------------	-----	----

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 21/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 11/02/2008
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro ~~Partecipazione~~
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante: Notaio Fontecchia Andrea di Albano Laziale
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 11949
N° raccolta: 9061

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/01/1995
Reg. gen. 124 - Reg. part. 95
Quota: 1/2
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ~~Partecipazione~~ **CEA**
Note: Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Andrea Fontecchia di Albano (RM) il 01/02/2008, rep. n. 11948, raccolta n. 9060, il suddetto pignoramento grava sull'immobile "solo formalmente in quanto estinto il credito originario ed è stato richiesto al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Frosinone la relativa ordinanza di cancellazione".
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 18/12/2015
Reg. gen. 20312 - Reg. part. 15928
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro ~~Partecipazione~~
Formalica a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fiuggi è risultato che:

- l'intero stabile, di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita, è stato realizzato con "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" rilasciato dal sindaco del comune di Fiuggi in data 12/10/1965;

- è altresì esistente Certificato di Collaudo Statico vidimato dalla Prefettura di Frosinone, prot. n. 38702/Div. 4[^] del 05/07/1967, con visto "si rilascia la licenza d'uso ai sensi per gli effetti dell'art. 4 del R.D. 16/11/1939, N. 2229".

- esiste Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 10/03/1969, pratica n. 1370, priva di dati catastali ma facente riferimento al predetto collaudo vidimato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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 Fiuggi (FR) - Via A. Diaz n. 400, interno 8, piano 4
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Fiuggi in Via A. Diaz n. 400, di proprietà di ~~Tar...~~ ubicato al piano quarto di un edificio a torre costituito da, piano terra, sei piani in elevazione e piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 327, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 153.186,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via A. Diaz n. 400, interno 8, piano 4	133,91 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.186,00	100,00	€ 153.186,00
				Valore di stima:	€ 153.186,00



Valore finale di stima: € 153.186,00

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.

Alatri, li 24/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Immobiliare in versione privacy (Aggiornamento al 23/11/2016)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita stipulato dal notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale, rep. n. 11948 del 01/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato libero rilasciato dal comune di Tivoli (Aggiornamento al 12/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 21/04/2016)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Nulla Osta per Lavori Edili rilasciato il 12/10/1965 e progetto architettonico
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 20/12/1965)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto della zona d'ubicazione dell'immobile
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie ubicative e grafico dello stato attuale dell'immobile
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali, attuale e storiche CT e CU (Aggiornamento al 23/11/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 21/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di collaudo statico (Aggiornamento al 20/12/1965)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 28/10/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richieste effettuate per l'espletamento dell'incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Regolamento di condominio e Tabelle Millesimali

