
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 155/2019 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	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 27/11/2019, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it, PEC paola.scarponi@ingpec.eu, Tel. 0775 291997, Fax 0775 291997, 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** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R; dopo vari tentativi e l'irreperibilità del debitore, il Custode nominato **** Omissis **** ha attivato la procedura per far notificare l'avviso mediante Ufficiale giudiziario. La scrivente, recatasi presso i beni oggetto di pignoramento il giorno 04/03/2020, unitamente al Custode, riscontrava la presenza del debitore esecutato, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali. Nel corso dell'accesso è stata possibile la sola ricognizione esterna. A seguito di sospensione della Procedura e successiva ordinanza di revoca, la scrivente unitamente al Custode ha effettuato un ulteriore accesso sui luoghi il 13/04/2022, ed alla presenza del **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato, è stato possibile visionare l'interno e procedere al rilievo dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamiliare con corte esterna di pertinenza sito nel Comune di Paliano, contrada Colle Canino II, zona periferica a circa 3 km dal centro cittadino, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 2 PART. 220**.

Il lotto, che presenta una discreta pendenza, è completamente recintato mediante muretto di altezza variabile e soprastante recinzione metallica; l'accesso avviene - da strada vicinale collegata alla SR 155 di Fiuggi - mediante due cancelli, carrabile e pedonale, su cortile di pertinenza destinato a parcheggio, orto e giardino.

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito e portico; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, si compone di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno.

Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: ampio portico avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura; un locale cantina realizzato sfruttando la pendenza del terreno mediante terrazzamenti in blocchi di tufo; locale in muratura destinato a cantina/deposito con piccola tettoia in aderenza realizzata senza titolo, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione; locale uso pollaio con tettoria in legno sprovvista dei titoli autorizzativi, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente. (cfr. all. N° 1 – Documentazione fotografica)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; **la ricerca dei titoli di provenienza del complesso immobiliare costituente il lotto risulta non corretta e non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

La scrivente ha effettuato ulteriori visure ipotecarie oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 4, al fine di integrare la provenienza attestata nel certificato notarile e verificare la continuità delle trascrizioni.

A riguardo si rileva che il debitore esecutato è nella titolarità del bene oggetto di Procedura a seguito di Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Roma al n. 9 volume 166 il 19/07/2002. (cfr. all. N° 2 – Dichiarazione di successione)

Detta dichiarazione risulta non trascritta presso la C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone e non risulta, inoltre, la relativa accettazione tacita di eredità.

La formalità richiamata nel certificato notarile, come provenienza ante ventennio in capo al debitore, è invece l'Atto, ante ventennio, mediante il quale **** Omissis **** (padre del debitore) è nella titolarità del terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in esame.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (**Proprietà 1/3**)

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

- **** Omissis **** (**Proprietà 1/3**)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà del **** Omissis **** in forza di *Dichiarazione di successione* in morte di **** Omissis **** del 19/07/2002, registrata presso l'Ufficio del registro di ROMA 4 al n. 9 vol. 166, ma non trascritta presso la C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone. Ad oggi non risulta presentata la relativa accettazione tacita di eredità.

Con Atto di cessione di diritti - Notaio SCIUMBATA del 25/09/2012, il debitore ha trasferito, in ottemperanza alle obbligazioni assunte in sede di separazione, i suoi diritti pari ad 1/3 sull'immobile in esame alla Sig.ra **** Omissis ****. In forza di Sentenza n. 14897/2018 il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente del suddetto Atto: pertanto, ai fini della Procedura esecutiva, la proprietà è rimasta in capo all'esecutato.

Presso il competente ufficio del Comune di Roma, è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, dal quale emerge che con atto del 23/01/2006 n. 23853, a rogito Notaio Maria D'Angelo, i Sigg. **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Emerge, inoltre, che con atto del 17/09/2007 n. 12644, a rogito Notaio Andrea PANTALANI, i Sigg. **** Omissis **** hanno stipulato convenzioni matrimoniali - Fondo patrimoniale. (cfr. all. N° 3 – Estratto di matrimonio)

CONFINI

Il fabbricato alla **PART. 220** del **FOGLIO 2** confina:

- lato N con Strada vicinale - Contrada Colle Canino II
- lato E con la PART. 316 di proprietà **** Omissis ****;
- lato S con la PART. 265 appartenente alla stessa proprietà e non oggetto di procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	75,00 mq	90,00 mq	0,75	67,50 mq	2,65 m	S1
Cantina	24,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,65 m	S1
Portico	20,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	S1
Cantina/intercapedine	32,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,60 m	S1

Atrio/ingresso	15,20 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,65 m	S1
Abitazione	95,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,70 m	T
Portico	18,50 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Balcone	15,50 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	50,00 mq	63,00 mq	0,50	20,79 mq	3,00 m/1,00m	ST
Pensilina con forno	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	2,70 max	T
Locale cantina	11,90 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,10 m	S1
Cantina/deposito	17,75 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,80 m	S1
Locale pollaio	22,70 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				275,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,84 mq		

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, composto di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno.

Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: pensilina avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura, locale cantina, locale in muratura destinato a cantina/deposito (con piccola tettoia in aderenza per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione) con soprastante zona pavimentata e locale uso pollaio (con tettoria in legno per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione).

Nelle suddette superfici non è stata inclusa la corte esterna, che sarà opportunamente considerata nella determinazione del valore unitario di stima. Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 1 – Documentazione fotografica)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 18/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 220
Dal 18/03/1998 al 23/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 23/03/2002 al 25/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 25/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 220 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 215 mq Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 220 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 215 mq Rendita € 772,10 Piano S1-T-1
--	--	--

*L'immobile, così come da certificato catastale allegato alla presente, risulta formalmente intestato alla Sig.ra **** Omissis **** in forza di Atto di cessione di diritti - Notaio SCIUMBATA del 25/09/2012. Ai fini della Procedura in oggetto, a seguito di Sentenza n. 14897/2018, il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente del suddetto Atto; pertanto, la proprietà è rimasta in capo all'esecutato. (Cfr. all. N°4 - Certificato catastale).*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	220			A2	2	11,5 vani	215 mq	772,1 €	S1- T - 1		

Corrispondenza catastale

All' esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria; il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa € 850,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 800,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 850,00

PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente risulta incompleta; in tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni del diritto di proprietà.

La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici preposti ed è stato possibile ricostruire la provenienza. (cfr. all. N°6 – Ispezioni ipotecarie)

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in stato di conservazione e manutenzione, buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato negli anni 70', consta di struttura portante in muratura di blocchi di tufo, solai di piano del tipo latero cementizio prefabbricato e copertura parte a tetto e parte a terrazzo.

L'altezza interna utile degli ambienti al piano S1 è pari a circa ml. 2,65; al piano terra è pari a ml. 2,70 circa; al piano sottotetto h. min. pari a 1,00 ml – h. max pari a 3,00 ml. Le finestre sono per la maggior parte in legno, alcune sono in pvc con doppi vetri, le schermature esterne sono in legno, così come le porte interne e i portoni di ingresso. I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in ceramica, così come i pavimenti interni ad esclusione di alcune camere da letto che presentano pavimentazione in parquet. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e funzionanti, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato il 13/04/2022, la villetta risulta occupata dal Sig. **** Omissis ****, fratello del debitore esecutato, come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Paliano, il certificato di residenza del Sig. **** Omissis **** dal quale ne emerge l'iscrizione nell'anagrafe della popolazione residente in Contrada Colle Canino II. (cfr. all. N°7 – Certificati anagrafici)

Il **** Omissis **** proprietario per 1/3 a seguito di Dichiarazione di Successione del 2002 ha trasferito, con Atto del 25/09/2012 - Notaio SICUMBATA, in ottemperanza alle obbligazioni assunte in sede di separazione, i suoi diritti pari ad 1/3 sull'immobile in esame alla Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1976 al 19/07/2002	**** Omissis ****	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARIO MAIO	25/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	18/02/1976	2406	2171
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/07/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/2012 al 22/05/2019	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCIUMBATA Gabriele	25/09/2012	2467	1399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	27/09/2012	18153	14280
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/05/2019	**** Omissis ****	Annotazione a trascrizione - Inefficacia parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di	18/07/2018	14897/2018	

		Roma			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	22/05/2019	8217	760
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2021	**** Omissis ****	Annotazione a trascrizione - Inefficacia parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Terni	15/03/2019	464/2019	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C. dei Registri I.I. di Frosinone	17/05/2021	7833	769
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con ANNOTAZIONE del 22/05/2019, è stata trascritta la Sentenza n. 14897/2018 pubblicata il 18.07.2018 del Tribunale Civile di Roma, mediante la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti del Creditore procedente dell'Atto di cessione di diritti del 25.09.2012 – Notaio Sciumbata, stipulato tra i Sigg. **** Omissis ****.

Con ANNOTAZIONE del 17/05/2021, è stata trascritta la sentenza del Tribunale di Terni, mediante la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della CASSA DI RISPARMIO DI ORVETO SPA dell'Atto di cessione di diritti del 25.09.2012 – Notaio Sciumbata, stipulato tra i Sigg. **** Omissis ****.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento – manca Accettazione tacita eredità RANALDI Mario;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile in oggetto è pervenuto al Sig. **** Omissis ****, per diritti pari ad 1/3 della proprietà, mediante Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****, registrata a Roma al n. 9 volume 166 il 19/07/2002. Detta dichiarazione risulta non trascritta presso la C.C. dei R.R. Immobiliari di Frosinone e non risulta, la relativa accettazione tacita di eredità.

La formalità richiamata nel certificato notarile, come provenienza ante ventennio in capo al debitore, è invece il titolo, ante ventennio, mediante il quale **** Omissis **** (padre del debitore) è nella titolarità del terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in esame, atto notaio MAIO, trascritto il 18.02.1976 R.P. 2171, R.G. 2406.

Sulla base di quanto sopra esposto, sono ricostruibili le trascrizioni sul complesso pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Frosinone il 20/05/2016

Reg. gen. 8374 - Reg. part. 6185

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: *La formalità è relativa alla citazione per accertare e dichiarare inefficace ex art. 2901, l'Atto a rogito notaio SCIUMBATA, R.P. 14280, R.G. 18153, del 27/09/2012 con cui il Debitore esecutato cedeva a favore della moglie **** Omissis **** i diritti pari ad 1/3 relativi all'immobile in oggetto. La formalità è relativa anche ad altri soggetti non oggetto della presente.*

- **Domanda giudiziale - Dichiarazione di nullità atti**

Trascritto a Frosinone il 20/07/2016

Reg. gen. 12083 - Reg. part. 8989

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: *La formalità è relativa alla richiesta di inefficacia dell'atto stipulato in Roma, Notaio SCIUMBATA, R.P. 14280, R.G. 18153, con il quale il debitore esecutato ha ceduto alla moglie i diritti a lui spettanti (proprietà per 1/3) sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 20/09/2019

Reg. gen. 14/845 - Reg. part. 11601

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: *La Società **** Omissis **** è creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** della somma di euro 406.121,60 oltre spese ed interessi. Ai fini del recupero del predetto importo si sottopone a pignoramento la quota pari ad 1/3 dell'abitazione su tre livelli sita in Paliano F.2 PART. 220.*

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Urbanistico Comunale Generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona E1 – Agricola** (cfr. all. N°8 - Stralcio PRG). Risulta, inoltre interessato da **Vincolo idrogeologico** in base al R.G. 30/12/1923.

Dall'indagine svolta dalla scrivente, e dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene non ricade in ZONA tutelata paesaggisticamente (cfr. all. N°9 - Stralcio PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paliano, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata mezzo PEC il 20 gennaio 2020, è emerso che l'immobile risulta legittimato da permesso di **Costruire in sanatoria N. 137 del 04/01/2005**, ai sensi della Legge 47/1985, relativo ai lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso del Fabbricato sito in Paliano censito al N.C.E.U. nel FOGLIO 2 part. 200. (cfr. all. N°10 - Titoli abilitativi).

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo reperito presso l'Ufficio Tecnico, ad eccezione di lievi difformità planimetriche al piano seminterrato relative alla demolizione di una tramezzatura nel portico ed a difformità interne nel locale cantina. Sulla corte di pertinenza, in difformità dal titolo, sono state realizzate due tettoie in aderenza ai locali cantina e pollaio.

Le difformità interne, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria, con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.000,00.

Le opere difformi sulla corte esterna, non risultano sanabili e, pertanto, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultimo progetto approvato. Gli oneri per la rimozione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, calcolati in base al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ammontano a circa € 1.000,00 (compresa IVA), oltre € 500,00 per spese tecniche.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- SCIA in sanatoria = € 1.000,00
- Demolizioni per ripristino stato dei luoghi in conformità alla normativa vigente = € 1.000,00;
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2, con ampia corte di pertinenza.

Trattasi di villino unifamiliare con corte esterna di pertinenza sito nel Comune di Paliano, contrada Colle Canino II, zona periferica a circa 3 km dal centro cittadino, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 2 PART. 220**.

Il lotto, che presenta una discreta pendenza, è completamente recintato mediante muretto di altezza variabile e soprastante recinzione metallica; l'accesso avviene - da strada vicinale collegata alla SR 155 di Fiuggi - mediante due cancelli, carrabile e pedonale, su cortile di pertinenza destinato a parcheggio, orto e giardino.

Il fabbricato, che si articola su tre piani, è suddiviso in: piano seminterrato (S1), composto da ingresso, grande ambiente destinato a soggiorno con adiacente angolo cottura, piccolo disimpegno con wc, ulteriore ambiente destinato a cantina oltre intercapedine perimetrale (lato N e lato E) destinata a cantina/deposito e portico; piano terra (PT), collegato al piano seminterrato mediante scala interna, si compone di cinque camere, quattro bagni, un ampio portico lato E, oltre balcone lato S; l'ultimo livello, piano sottotetto (ST), si articola in tre camere, due bagni oltre piccolo disimpegno.

Nel corso del sopralluogo, sulla corte di pertinenza del fabbricato, si è rilevata la presenza di ulteriori corpi quali: ampio portico avente struttura in metallo e copertura a falde con annesso forno in muratura; un locale cantina realizzato sfruttando la pendenza del terreno mediante terrazzamenti in blocchi di tufo; locale in muratura destinato a cantina/deposito con piccola tettoia in aderenza realizzata senza titolo, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione; locale uso pollaio con tettoia in legno sprovvista dei titoli autorizzativi, per la quale saranno previsti gli oneri di rimozione. Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente. (cfr. all. N° 1 – Documentazione fotografica)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 220, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 47.200,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona;
- l'età dell'immobile;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come molto buono;

- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'area di interesse - R3, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a: *villini* €/mq 570,00 – 670,00. Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica. Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

Dai primi dati relativi al 2022 emerge come l'emergenza legata al Covid-19 ha frenato ulteriormente compravendite e locazioni immobiliari, e le difficoltà economiche non hanno permesso di recuperare quanto si è perso nel periodo del lockdown. Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre il particolare periodo economico negativo e vigente da diversi anni, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 550,00.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$$V_m = 275,84 \text{ mq.} \times 550,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 151.712,00 \times 33,33\% \text{ (quota in vendita)} = \text{€ } 50.565,61$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Paliano (FR) - Contrada Colle Canino II n.2	275,84 mq	550,00 €/mq	€ 151.712,00	33,33%	€ 50.565,61
Valore di stima:					€ 50.565,61

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	850,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 50.565,61 - € 3.350,00 = € 47.215,61

Valore finale di stima in c.t.: € 47.200,00

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 30/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola