

Tribunale di Frosinone
(Sez. Esecuzioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28 / 2022 RGE

PROMOSSA DA: ~~XXXXXXXXXXXX~~
Rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Iannarilli

CONTRO: ~~XXXXXXXXXXXX~~

**III^ RELAZIONE DEL CTU
INERENTE LA STIMA DELL'UTILE DOMINIO RELATIVO
AI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL 'LOTTO N. 1'**

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona Di Nicola,
il sottoscritto Geom. Cristiano Di Camillo, residente in Frosinone alla Via G. Sellari n. 6, e con studio tecnico alla Via Angelo Barletta n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 2106 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) – Sezione Geometri del Tribunale di Frosinone al n. 188, in qualità di Esperto Stimatore nominato dalla S.V. Ill.ma nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, all'udienza del 13.12.2023 riceveva l'incarico riportato nel verbale d'udienza "... *atteso che*

allo stato si rende necessario aggiornamento della relazione peritale con riferimento alla stima e alla tipologia del diritto che può porsi in vendita (diritto di utile dominio) ...”.

2. PREMESSA

Lo scrivente ritiene riportare sinteticamente quanto relato nelle precedenti consulenze estimative depositate in data 31.05.2023 e 12.12.2023, rispettivamente e relativamente al valore di stima dei beni immobili costituenti il ‘Lotto n. 1’ e al diritto del concedente emerso dall’originario atto di compravendita del 10.07.1932 reperito per la verifica della continuità delle provenienze ultraventennali.

▪ con riferimento alla CTU depositata in data 31.05.2023

Nella propria consulenza estimativa depositata in data 31.05.2023 lo scrivente procedeva alla formazione del ‘Lotto n. 1’ costituito da:

- a) fabbricato sito in Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 303,
- b) terreno sito in Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 766,

ponendoli in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 il fabbricato, e per il diritto di proprietà per la quota di 5/12 il terreno.

Esprimeva le seguenti valutazioni:

- per il fabbricato il valore di stima complessivo del bene pari ad € 106.160,00 (relativamente alla quota di 1/1);

- per il terreno il valore di stima complessivo del bene pari ad € 129.990,00, ed un valore di stima della quota in vendita (5/12) pari ad € 54.205,83;
- per deprezzamenti € 50.160,00,

▪ **con riferimento alla CTU depositata in data 12.12.2023**

Nella propria consulenza integrativa depositata in data 12.12.2023 lo scrivente rimetteva alla Sua attenzione quanto segue:

...omissis...

“Relativamente al diritto di proprietà sugli immobili staggiti”

Dall'esame della documentazione reperita il sottoscritto ha rilevato che nell'originario atto di Compravendita stipulato dal notaio Ermenegildo Peruzzi in data 10.07.1932 con il Repertorio n° 2819 e Raccolta n° 2035, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.08.1932 al Registro Particolare n° 3995 e al Registro Generale n° 4352,

viene trasferito a favore del dante causa ~~Giuseppe Di Marco~~ la quota di 1/1 dell'utile dominio del terreno sito in Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 161, (particelle attuali 766 e 303, più altre non interessanti la procedura).

Rileva che in tutti gli atti stipulati successivamente all'anno 1932 (e sopra riportati), nonché nelle dichiarazioni di successione, relativamente agli immobili oggetto d'esecuzione è riportato e trascritto il diritto di proprietà.

Altresì, per dovizia d'indagine, rileva che nella visura storiche catastali la Prebenda Parrocchiale di San Nicola in Ceccano vanta formalmente il 'diritto del concedente', mentre ~~Giuseppe Di Marco~~ vanta formalmente diritti di 'oneri beneficiario di dominio diretto'.

3. RELAZIONE

Lo scrivente, per addivenire all'indicazione del valore dell'utile dominio nel modo più corretto possibile, così come da Ella richiesto, si recava presso l'Ufficio Tecnico dell'Istituto Interdiocesano Per Il Sostentamento del Clero delle Diocesi di Frosinone – Veroli – Ferentino e di Anagni – Alatri, e presso tale Istituto riceveva dal tecnico interpellato le seguenti indicazioni e valori relativi al calcolo del Diretto Dominio sui beni oggetto di stima.

✓ **Riferimento legislativo**

Il Diritto del Concedente risulta intestato ad oggi in capo all'Istituto Interdiocesano Per Il Sostentamento del Clero delle Diocesi di Frosinone – Veroli – Ferentino e di Anagni – Alatri, in virtù dell'art. 28 della Legge 20.05.1985 n. 222.

✓ **Determinazione del Valore del Diretto Dominio – Relativamente al Fabbricato al Foglio 23 Mappale 303**

Il calcolo per la determinazione del valore del Diretto Dominio, relativo al fabbricato sito in Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 303, è ricavato da:

- 1/10 del valore catastale (ottenuto dalla rendita catastale – R.C. € 303,68 - moltiplicato per il coefficiente 126).

Pertanto:

$$€ (303,68 \times 126) = € 38.264,00$$

$$€ (38.264,00 \times 1/10) = € 3.900,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore dell'Utile Dominio si ottiene detraendo dal Valore della Proprietà, (stimata dal ctu e pari ad € 106.160,00), il Valore del Diretto Dominio (pari ad € 3.900,00).

Valore dell'Utile Dominio del fabbricato al Foglio 23 Mappale 303

V.U.D. = € (106.160,00 - 3.900,00) = € 102.260,00.

Valore di stima della quota di 1/1 del diritto dell'Utile Dominio in capo alla pde sig. ~~10000~~ ~~10000~~ sul fabbricato sito nel comune di Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 303 = € 102.260,00.

✓ **Determinazione del Valore di Affrancazione del Diretto Dominio –
Relativamente al Terreno al Foglio 23 Mappale 766**

Per la determinazione del valore di Affrancazione del Diretto Dominio, relativo al terreno sito in Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 766, si applica la seguente metodologia di calcolo:

- Canone Enfiteutico Aggiornato moltiplicato per 15 annualità

Per la determinazione del Valore di Affrancazione occorre calcolare, ad oggi, il canone annuale enfiteutico aggiornato, moltiplicandolo per 15 annualità.

Da calcoli effettuati, può asserire che il Valore di Affrancazione (rispondente agli attuali parametri di mercato, media ricavata da: - atti di compravendita; - contratti di affitto; - VAM (Valori Agricoli Medi)), è pari ad € 493,00

Pertanto il Valore di Affrancazione del Diretto Dominio risulta essere pari a:

€ (493,00 x 15) = € 7.400,00 in c.t.

Il valore dell'Utile Dominio, ottenuto detraendo dal Valore della Proprietà, (pari ad € 129.990,00), il Valore di Affrancazione del Diretto Dominio, (pari ad € 7.400,00).

Valore dell'Utile Dominio del terreno al Foglio 23 Mappale 766

V.U.D. = € (129.990,00 – 7.400,00) = € 122.590,00.

Valore di stima della quota di 5/12 del diritto dell'Utile Dominio in capo alla pde sig. ~~GIUSEPPE~~ sul terreno sito nel comune di Ceccano e censito al Foglio 23 Mappale 766:

€ (122.590,00 x 5/12) = € 51.100,00 in c.t.

4. FORMAZIONE LOTTO N. 1

In base ai valori sopra espressi il 'Lotto n. 1' deve necessariamente essere così rimodulato nei valori e nei diritti:

- per il fabbricato: il valore di stima della quota di 1/1 dell'utile dominio in capo alla pde, del bene censito al Foglio 23 Mappale 303, è pari ad € 102.260,00;
- per il terreno: il valore di stima della quota di 5/12 dell'utile dominio in capo alla pde, del bene censito al Foglio 23 Mappale 766, è pari ad € 51.100,00
- per deprezzamenti € 50.160,00.

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO N. 1**LOTTO N. 1 COSTITUITO DA:**

- A) Quota di 1/1 del diritto dell'Utile Dominio sul fabbricato sito in Ceccano (Fr) alla Via Giacomo Matteotti n. 242, censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303;**
- B) Quota di 5/12 del diritto dell'Utile Dominio sul terreno sito in Ceccano, e censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 766.**

Valore finale di stima del Lotto n. 1

€ (102.260,00 + 51.100,00) - 50.160,00 = **€ 103.200,00**

(Diconsi Euro Centotremiladuecento/00)

Tanto doveva per assolvere all'incarico affidatogli.

Frosinone, 18 Dicembre 2023

firmato digitalmente

Il Consulente Tecnico D'ufficio
Geom. Cristiano Di Camillo

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2022 del R.G.E.

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti, 242, piano T		
Diritto reale:	Utile Dominio	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 303, Categoria A4	Superficie	132,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, ad uso abitativo, al momento del sopralluogo si presentava in un discreto stato di conservazione. E' internamente rifinito, dotato di tutte le utenze, ed atto allo scopo della sua destinazione d'utilizzo.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è un fabbricato, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti n. 242, ed è censito nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303. Dista dal centro cittadino circa km. 2,6. E' costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un pranzo e un soggiorno. Da quanto rilevato dalla cartografia catastale è sprovvisto di aree pertinenziali. In aderenza al fabbricato insistono, sia sul prospetto retrostante sia sul prospetto laterale sinistro, manufatti in muratura e in legno per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. Quest'ultimi ricadono sul terreno distinto nel NCT al Foglio 23 Mappale 766, (terreno che circonda su tutti i lati l'abitazione al Mappale 303), la cui trattazione è rimandata al 'Lotto n. 2' della presente consulenza estimativa. Il bene pignorato, (abitazione), è raggiungibile mediante una breve stradina brecciata materializzata in loco, insistente sul terreno al mappale 766, che trova la sua partenza dalla strada comunale via Giacomo Matteotti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel verbale di sopralluogo del 29.07.2022, la PDE sig. Liburdi Giuseppe dichiarava che "l'immobile esecutato costituisce casa di abitazione per me e mia madre Ciccirelli Mariantonia, nata a Ceccano il 13/10/1937 ...omissis...".		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ceccano (FR) - Via Giacomo Matteotti		
Diritto reale:	Utile Dominio	Quota	5/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 766, Qualità Seminativo	Superficie	3714,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno insistono varietà arboree di piccolo e medio fusto curate dalla pde. Nella zona esposta a nord due orti vengono coltivati per le esigenze familiari.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno sito nel Comune di Ceccano, in località 'Pescara', alla Via Giacomo Matteotti, ed è censito nel NCT al Foglio 23 Mappale 766. La superficie catastale è indicata in mq. 3714. Presenta un duplice accesso che avviene a raso sia dalla strada principale via G. Matteotti che da quella secondaria via Colle San Sebastiano. Presenta una forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, ed è, nella parte retrostante, in parte coltivato ad orto, per le esigenze familiari della PDE, ed in parte a verde. Sullo stesso sono presenti diverse piante di medio fusto piantumate lungo il confine con dette strade. Il fondo è gravato da bonaria servitù di passaggio a favore del fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 23 Mappale 303 (ex 306), visibile in loco e materializzata da una breve stradina brecciata. Sul terreno, ed in adiacenza al fabbricato ad uso abitativo, insistono manufatti realizzati in muratura e in legno, per lo più in pessime condizioni manutentive ed in completo stato di abbandono. La loro destinazione è cantina-magazzino, deposito-tettoia e rimessa, e, allo stato, risultano privi di legittimità urbanistica. Tali costruzioni verranno comunque valutate dallo scrivente in quanto posso essere suscettibili di sanatoria edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è condotto dalla PDE e dai suoi familiari.		