
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scaccia Gianmaria, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Scaccia Gianmaria, con studio in Via Francesco Petrarca, 36 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.scaccia@hotmail.it, PEC gianmaria.scaccia2@ingpec.eu, Fax 0775 835071, 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 De' Medici 18, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.7934799, 13.2259162)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due livelli fuoriterza ubicata in zona semicentrale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/01/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

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 a carico del proprietario debitore.

L'accesso al bene è avvenuto in maniera forzosa in data 05/01/2024, previa convocazione della forza pubblica. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo. Precedentemente sono stati effettuati due ulteriori sopralluoghi, in data 14/11/2023 e 12/12/2023, durante i quali non è stato possibile accedere al bene per la mancata presenza del debitore. I rispettivi verbali sono riportati in allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via De' Medici 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È stato prodotto un certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con subalterno 3 e corte esclusiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,19 m	S1
Locale tecnico	5,50 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	0,00 m	S1
Corte esclusiva	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1984 al 29/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 341 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 540
Dal 29/04/1988 al 29/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 341 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 540
Dal 01/01/1989 al 11/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341 Categoria D2 Piano S1-T-1

Dal 11/02/2004 al 29/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341 Categoria D2 Rendita € 3.500,00 Piano S1-T-1
Dal 29/06/2004 al 25/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341 Categoria D2 Rendita € 3.500,00 Piano S1-T-1
Dal 29/06/2004 al 11/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 341 Qualità ENTE URBANO Cl.540
Dal 25/02/2009 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano S1
Dal 27/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 610,71 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 610,71 Piano S1
Dal 11/01/2017 al 20/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 610,71 Piano S1
Dal 20/04/2017 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 610,71 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	341	2	1	A2	2	5,5 vani	130 mq	610,71 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
39	341				ENTE URBANO	540					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, se non una lieve variazione di distribuzione interna della zona notte, di cui si parlerà nel capitolo della regolarità edilizia. Vi è invece perfetta corrispondenza tra i dati identificativi catastali dei beni oggetto della procedura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

PATTI

L'immobile è disabitato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in corso di ristrutturazione ed appare in mediocri condizioni di conservazione, essendo presenti numerosi segni di umidità.

PARTI COMUNI

Non si segnala l'esistenza di parti comuni. Non è stata realizzata alcuna separazione con l'adiacente corte esclusiva del subalterno 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto consiste in un appartamento posto al piano seminterrato di una palazzina a due livelli fuoriterrra ubicata in zona semicentrale del Comune di Fiuggi, non molto distante da Piazza Spada. Il fabbricato si caratterizza per struttura in cemento armato e copertura a tetto, con sovrastanti tegole e lattoneria in ferro preverniciato; esternamente i prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati. L'accesso al bene è garantito da una rampa di scale esterna, collocata in posizione laterale rispetto all'edificio. L'appartamento comprende un ampio soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio (non ci sono finestre) ed un piccolo disimpegno antistante la zona notte, composta da due camere ed un bagno. La pavimentazione è in gres, le pareti interne sono tinteggiate e rivestite con ceramica nel bagno e nell'angolo cottura; gli infissi interni, da sostituire, sono in legno, quelli esterni in PVC con sistema di oscuramento del tipo ad avvolgibile. L'appartamento è in corso di ristrutturazione: gli impianti, realizzati sottotraccia, sono stati rinnovati, ma devono essere completati. In particolare, mancano i radiatori e la caldaia, diversi cavi devono essere collegati ai rispettivi frutti; non sono presenti, inoltre, le tapparelle ed i cassonetti di chiusura. La distribuzione planimetrica risulta funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1965 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Tommaso Ceccaroni##	11/10/1965	2907	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/10/1965		7799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2004 al 15/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Carla Fiore##	29/06/2004	566	320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/07/2004	17259	10461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2008 al 20/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Siniscalchi Pierpaolo##	07/07/2008	71125	27718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/07/2008	15492	10467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2017 al 21/04/2017	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/01/2017	959	820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2017 al	**** Omissis ****	Compravendita			

11/04/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Baldassarra Matteo##	20/04/2017	4515	3599
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/04/2017	6329	4942
	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 del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/04/2017
Reg. gen. 6330 - Reg. part. 683
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: ##Baldassarra Matteo##
Data: 20/04/2017
N° repertorio: 4516

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 11/04/2023
Reg. gen. 7426 - Reg. part. 5245

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

Alla data della visura (14/12/2023) non sono state riscontrate difformità né aggiornamenti rispetto a quanto riportato nel certificato notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni acquisite sul portale cartografico del Comune di Fiuggi, risulta che l'immobile è situato in zona "C - Zona di ampliamento" (Tav. 4) del vigente P.R.G. .

Risulta inoltre inserito:

- nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" (PTPR TAV A);
- nelle "Aree urbanizzate" (PTPR TAV B).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, risulta che per l'immobile in oggetto:

- E' stata rilasciata una Licenza Edilizia in data 24/11/1966 ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la realizzazione di un fabbricato da adibirsi a pensione, a fronte della richiesta prot. 5556 del 14/10/1966.
- E' stata rilasciata dal Genio Civile di Frosinone l'autorizzazione n.1496 del 23/01/1967.
- E' stato depositato il Certificato di collaudo statico in data 10/08/1968, vidimato dalla Prefettura di Frosinone al n. 41084 Div.4 del 02/09/1969.
- E' stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 5888 dell'08/10/1969 limitatamente al piano terra e al piano primo per 10 vani utili più accessori.
- E' stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 4234 del 28/01/1975 limitatamente al piano seminterrato al piano terreno e al primo per 18 vani utili più accessori.
- E' stato richiesto il permesso di costruire prot. n. 1936 del 25/02/1974 per la ristrutturazione del tetto ed un successivo permesso di costruire prot. n. 11704 del 29/10/1974 per distribuzione ambientale interna e copertura a mansarda. Per entrambe è stato espresso il PARERE NEGATIVO prot. 4710 del 16/04/1975.
- E' stata presentata la Richiesta di condono edilizio n. 7 in data 19/02/2004 per ampliamenti al piano seminterrato, piano terra, primo e torrino scala. LA PRATICA NON E' STATA COMPLETATA E NON RISULTA SIA STATA RILASCIATA LA RELATIVA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA. Risulta inoltre agli atti una richiesta di annullamento della pratica, in quanto la stessa sarebbe stata inoltrata per conto di terzi, retrodatata e con sottoscrizione apocrifa.
- E' stato rilasciato il permesso di costruire n.328 del 16/04/2008 (pratica edilizia n.11109 del 13/10/2007) per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da attività alberghiera a civile abitazione.

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.

Non risultando agli atti alcun allegato grafico all'ultimo titolo edilizio rilasciato (PDC n. 328 del 16/04/2008), è stata assunta come planimetria di riferimento quella presentata in occasione del successivo accatastamento, in data 25/02/2009. Dal confronto con lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità, a parte una lieve variazione di distribuzione interna della zona notte.

Si evidenzia, ad ogni modo, che non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità successiva al sopraccitato Permesso di Costruire. Si segnala, inoltre, che per i lavori di ristrutturazione effettuati più recentemente sull'immobile e ancora in corso di esecuzione, non risulta agli atti alcuna richiesta di titolo autorizzativo.

Sarà necessario, pertanto, presentare una CILA per intervento in corso di esecuzione ex art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., che prevede il pagamento di una sanzione pari ad €333,00 e l'aggiornamento della planimetria catastale. Al completamento dei lavori, andranno certificate la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti in esso installati (Segnalazione certificata per l'agibilità - art.24 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.). Il costo totale, comprensivo delle spese tecniche, dei diritti e della sanzione, ammonta a presuntivi €6'000 e verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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 di mercato, alla luce anche di vendite di beni simili in zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile 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 De' Medici 18, piano S1
Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due livelli fuoriterza ubicata in zona semicentrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 341, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 341, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.000,00

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando il prezzo di mercato utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad immobili a destinazione residenziale situati in zona semicentrale (Zona C1 OMI) del Comune di Fiuggi. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei beni in questione è compreso tra 600,00 e 900,00 €/mq.

Considerando le mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, che risulta di discreta qualità, il taglio medio, l'ubicazione quasi centrale e la necessità di completare la ristrutturazione in corso, si ritiene di poter attribuire all'immobile un valore unitario di stima pari a 710,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:
 $135,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 710 = \text{€ } 96'000,00 \text{ i.c.t.}$

Nella determinazione del valore finale del bene devono essere considerati e detratti il costo della CILA in sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, dei diritti e della sanzione. Dette spese verranno detratte dal valore di stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via De' Medici 18, piano S1	135,00 mq	710,00 €/mq	€ 95.850,00	100,00%	€ 96.000,00
				Valore di stima:	€ 96.000,00

Valore di stima: € 96.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo della CILA in sanatoria (spese tecniche, diritti e sanzione)	6000,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

Per la determinazione del valore di stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo diretto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono presenti abusi edilizi minori legittimabili con oneri da sostenere.

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scaccia Gianmaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Perizia di stima in versione privacy (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 - Visure catastali (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Visure CC.RR.II. (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 6 - Atti di provenienza (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Documentazione e attestati comunali (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Rapporti di trasmissione e ricevute perizia (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Ricevute spese (Aggiornamento al 21/02/2024)