
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 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	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strino n.81

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale, che si trova in zona semicentrale a Fiuggi, costituito da piano terra e primo.

Non è facilmente raggiungibile, in quanto la strada non è asfaltata e vi si può accedere esclusivamente attraversando altrui proprietà.

Il fabbricato è stato realizzato in fasi successive. La parte originaria (circa 53 mq) con tetto a padiglione con struttura in legno e manto di tegole, è costituita dal primo piano, dove si trova una camera, e da una scala interna che porta al piano terra dove si trova un'altra camera.

Successivamente è stata realizzata la parte centrale, anch'essa con tetto a padiglione, con struttura in legno e manto di tegole, che ad oggi corrisponde all'ingresso/soggiorno (circa 27 mq).

Più recente è la parte di fabbricato (circa 35 mq) nella quale sono stati ricavati una camera, una cucina e un bagno, con copertura piana in c.a. e guaina impermeabilizzante.

L'immobile è allacciato alla fogna comunale e alle pubbliche utenze per quanto riguarda l'approvvigionamento di energia elettrica e acqua, ma non per il gas.

Tutto il fabbricato è interessato da infiltrazioni di acqua sia dai tetti, che sono in pessimo stato di manutenzione come tutto il fabbricato, che di risalita.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strino n.81

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	693			A3	2	6,5 vani	132 mq	386,05 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da notare che l'indirizzo indicato sulla visura catastale, via Casali snc, è errato in quanto l'immobile si trova in Via Strino n.81.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non si calcola il valore locativo perchè l'immobile è in pessimo stato di manutenzione, perciò non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1993 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/1992	84/488	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	01/09/1993		9613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2000 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/2000	18408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/10/2000		11556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2008 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		31/07/2008	12234/2892	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Frosinone	08/08/2008		12020
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 08/08/2008
 Reg. gen. 17867 - Reg. part. 3303
 Quota: piena proprietà
 Importo: € 172.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 115.000,00
 Rogante: notaio Vanghetti Valerio
 Data: 31/07/2008
 N° repertorio: 12235
 Note: Risulta debitore non datore di ipoteca il coniuge dell'esecutato **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 31/03/2023

Reg. gen. 6786 - Reg. part. 4734

Quota: piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Fiuggi prevede che l'immobile ricada in Zona C1 - Completamento e strada di P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta in parte realizzato in data antecedente al 1968 (circa 53 mq comprendenti la camera ed il bagno al piano terra, la scala interna e la camera al primo piano).

La parte centrale del fabbricato al primo piano in cui si trova l'ingresso (circa 27 mq), è stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, tra il 1980 ed il 1990.

La parte di fabbricato più recente (circa 35 mq), individuabile con la camera, il bagno e la cucina al primo piano, con copertura piana, è stata realizzata abusivamente in tempi più recenti.

Per gli immobili oggetto di decreto di trasferimento, trova applicazione la sanatoria in presenza delle seguenti condizioni:

1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003;

2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003;

3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio.

Visto che le ragioni del credito risalgono all'anno 2008, anno in cui è stato stipulato il contratto di mutuo, gli abusi non possono essere sanati, pertanto le parti abusive dovranno essere demolite.

Si ritiene che i costi per la demolizione della parte di fabbricato realizzata abusivamente, vista la posizione del fabbricato e la necessità di non procurare danni alla parte di fabbricato adiacente, siano pari a circa € 18.000,00.

Tali costi verranno decurtati dal valore finale del bene.

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** - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Strino n.81

L'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale, che si trova in zona semicentrale a Fiuggi, costituito da piano terra e primo. Non è facilmente raggiungibile, in quanto la strada non è asfaltata e vi si può accedere esclusivamente attraversando altrui proprietà. Il fabbricato è stato realizzato in fasi successive. La parte originaria (circa 53 mq) con tetto a padiglione con struttura in legno e manto di tegole, è costituita dal primo piano, dove si trova una camera, e da una scala interna che porta al piano terra dove si trova un'altra camera. Successivamente è stata realizzata la parte centrale, anch'essa con tetto a padiglione, con struttura in legno e manto di tegole, che ad oggi corrisponde all'ingresso/soggiorno (circa 27 mq). Più recente è la parte di fabbricato (circa 35 mq) nella quale sono stati ricavati una camera, una cucina e un bagno, con copertura piana in c.a. e guaina impermeabilizzante. L'immobile è allacciato alla fogna comunale e alle pubbliche utenze per quanto riguarda l'approvvigionamento di energia elettrica e acqua, ma non per il gas. Tutto il fabbricato è interessato da infiltrazioni di acqua sia dai tetti, che sono in pessimo stato di manutenzione come tutto il fabbricato, che di risalita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 693, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fiuggi (FR) - Via Strino n.81	132,00 mq	630,00 €/mq	€ 83.160,00	100,00%	€ 83.160,00
				Valore di stima:	€ 83.160,00

Valore di stima: € 83.160,00

Valore finale di stima: € 83.160,00

Dal valore finale di stima devono essere decurtati i costi di demolizione pari ad € 18.000,00.

€ 83.160,00 - € 18.000,00 = € 65.160,00

Il valore finale dell'immobile pignorato, arrotondato per difetto, è pari ad € 65.000,00.

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.

Ceccano, li 21/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana