
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.962,00	16

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, 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 del Pisciarelllo, 21, interno 8, piano T-1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via del Pisciarello, 21, interno 8, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Fiuggi, in Via Pisciarello, 21. Il bene è ubicato al piano primo di una palazzina in cemento armato e muratura. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, semicentrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 3 balconi di cui uno molto ampio. Completa la proprietà un posto auto riservato nel piazzale antistante condominiale.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Fiuggi al Fg. 28 particella 966 sub 4 graffato 15.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La planimetria dell'immobile viene integrata dal sottoscritto nella presente relazione.

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'appartamento confina con:

- Corte condominiale;
- Vano scala;
- Appartamento interno 7.

La palazzina confina con:

- Particella 201;
- Particella 965;
- Particella 946;
- Particella 943 (strada di accesso).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,55 mq	101,70 mq	1	101,70 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1 Graffato 1219
Dal 30/03/2009 al 25/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1 Graffato 15
Dal 25/05/2011 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 352,48 Piano T-1 Graffato 15

Il bene attuale deriva dalla seguente variazione catastale:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/05/2011 Pratica n. FR0167075 in atti dal 25/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15678.1/2011).

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
	28	966	4	2	A2	2	6,5	105 mq	352,48 €	T-1	15

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di buon livello. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico ma gli stessi non sono allacciati alle reti pubbliche.

PARTI COMUNI

Non risultano esserci parti in comune con l'immobile oggetto di pignoramento. Sono esclusi gli spazi e le pertinenze condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 4 piani fuori terra ed è realizzata in cemento armato e muratura rivestita ad intonaco. Le aperture sono discretamente ampie e ben posizionate. L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna condominiale che procede dal cortile comune. L'altezza utile è superiore a gli attuali standards urbanistici ed i vani sono ben illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in buono stato di conservazione. Tutti gli impianti sono presenti ma non allacciati alle reti e non si sono riscontrate le certificazioni previste per legge. L'esposizione climatica è buona come pure la dotazione di spazi verdi a disposizione e la possibilità di posti auto. Al piano terra, in adiacenza al cortile condominiale si trova il posto auto esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per l'appartamento in oggetto si può considerare un canone di affitto mensile pari a circa € 350,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1976 al 19/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F.S. D'orsi	10/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/05/1976	6641	6047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2009 al 09/01/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	26/04/2004	24	665/5
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/02/2009	4136	3058
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2014 al 19/09/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	02/03/2006	1650	9990/10
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/01/2014	238	228
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2023 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmarino Angelino	02/04/2019	21650	2019
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/09/2023	17816	13477
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2023 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Atto giudiziario Sentenza per Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Torre Annunziata	09/05/2017	1351	2017
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	19/09/2023	17814	13475
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/09/2023 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmario Angelino	02/04/2019	21650	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	19/09/2023	17815	13476
		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.

Si sottolineano le seguenti note:

La successione testamentaria Rep. 1650/9990/10 in morte di **** Omissis **** è stata presentata anche nel 2012 e Registrata a Frosinone il 28/02/2012 Reg. part. 3479 Reg. Gen. 4146 sui medesimi immobili. L'esecutata ottiene la piena proprietà dell'immobile oggetto di vendita con Sentenza per divisione del Tribunale di Torre Annunziata (NA), Reg. Part. 13475 del 19/09/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 25/07/2023
Reg. gen. 14824 - Reg. part. 11042
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata C2 - (Ampliamento). Il bene è inserito in zona semicentrale e risulta entro i limiti del centro urbano.

L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c) corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale ed altri Enti hanno permesso di ricostruire la seguente situazione:

- L'edificio è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 1577 del 05/03/1970 rilasciata a **** Omissis ****;
- Nel 1986 è stato interessato da varie Domande di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985, ottenendo le Concessioni in sanatoria n. 878 -879 del 26/03/1997 rilasciate a **** Omissis ****, in quanto costruttore dell'immobile.

La documentazione fornita dall'Ufficio tecnico non è completa ma l'esame delle carte ha permesso di ricostruire la vicenda edilizia dell'immobile che è stato interessato da varie domande di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985. In ogni fascicolo visionato si sono rilevate le domande, le certificazioni statiche, i collaudi e gli elaborati grafici, che risultano identici per tutte le domande effettuate, tutti a firma del medesimo tecnico ed approvati nella seduta della Commissione comunale del 24/01/1997 n. 877-1021.

Gli elaborati grafici allegati alle domande di sanatoria sono gli ultimi realizzati e pertanto vengono presi come riferimento per il confronto con l'esistente.

Il confronto tra gli elaborati grafici relativi all'immobile ed il rilievo effettuato all'atto del sopralluogo evidenzia le seguenti difformità:

1. Variazione planimetrica dell'appartamento senza aumento di superficie utile tesa ad ottenere una stanza aggiuntiva modificando i tramezzi dell'appartamento (si veda l'allegato urbanistico).

Tale variazione è di modesta entità ed è risolvibile mediante una CILA a sanatoria che preveda il pagamento della sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nei confronti dell'esecutata vi sono delle spese condominiali residue arretrate che ammontano a circa € 3.400,00 salvo ricalcoli finali. Un prospetto delle spese viene riportato in allegato (Allegato 07 Varie).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene

effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via del Pisciarellò, 21, interno 8, piano T-1
Appartamento sito nel Comune di Fiuggi, in Via Pisciarellò, 21. Il bene è ubicato al piano primo di una palazzina in cemento armato e muratura. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, semicentrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 3 balconi di cui uno molto ampio. Completa la proprietà un posto auto riservato nel piazzale antistante condominiale. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Fiuggi al Fg. 28 particella 966 sub 4 graffato 15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 15
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.462,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via del Pisciarellò, 21, interno 8, piano T-1	101,70 mq	860,00 €/mq	€ 87.462,00	100,00%	€ 87.462,00
				Valore di stima:	€ 87.462,00

Valore di stima: € 87.462,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 84.962,00

Il valore del bene viene ricavato in base ai seguenti criteri:

1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche);
2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni;
3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le seguenti particolarità:

L'esecutata possiede la piena proprietà del bene grazie alla Sentenza del Tribunale di Torre Annunziata (NA) citata in relazione.

In data 04/04/2019 viene trascritto al Reg. Part. 4239 della Conservatoria dei RR.II. un contratto Preliminare di compravendita in favore di **** Omissis **** a cui non sembra aver seguito la vendita (da effettuarsi entro il 20/12/2020).

La documentazione Urbanistica è frammentaria ma ha permesso di ricostruire le modifiche effettuate sull'immobile nel corso degli anni.

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.

Castro dei Volsci, li 11/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via del Pisciarello, 21, interno 8, piano T-1
Appartamento sito nel Comune di Fiuggi, in Via Pisciarello, 21. Il bene è ubicato al piano primo di una palazzina in cemento armato e muratura. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, semicentrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 3 balconi di cui uno molto ampio. Completa la proprietà un posto auto riservato nel piazzale antistante condominiale. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Fiuggi al Fg. 28 particella 966 sub 4 graffato 15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata C2 - (Ampliamento). Il bene è inserito in zona semicentrale e risulta entro i limiti del centro urbano. L'immobile è parzialmente interessato dal vincolo di cui al PTP approvato dalla Regione Lazio alla lettera c) corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/98.

Prezzo base d'asta: € 84.962,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.962,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via del Pisciarello, 21, interno 8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 966, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 15	Superficie	101,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di buon livello. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico ma gli stessi non sono allacciati alle reti pubbliche.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Fiuggi, in Via Pisciarello, 21. Il bene è ubicato al piano primo di una palazzina in cemento armato e muratura. L'immobile, in buono stato di conservazione, è climaticamente ben esposto. Il contesto in cui è situata la palazzina è tranquillo, semicentrale e dotato di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento presenta finiture di buon livello ed è costituito da: Soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 3 balconi di cui uno molto ampio. Completa la proprietà un posto auto riservato nel piazzale antistante condominiale. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Fiuggi al Fg. 28 particella 966 sub 4 graffato 15.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		