
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	7
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	10

Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	14
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	16
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	16
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	18
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23

INCARICO

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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 Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Fgl. 39 p.lla 223 sub.2 Appartamento posto al piano primo (piena proprietà) in palazzina con accesso indipendente, corredato di terrazza ad uso esclusivo al piano ammezzato e di garage al piano terra. Si accede all'immobile tramite viale di accesso al fgl. 39 p.lla 223 (1/2 diritto di proprietà) in comune con l'appartamento al piano terra e attraverso la corte di proprietà esclusiva individuata alla p.lla 222 dello stesso foglio.

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Fgl. 39 p.lla 222 Corte asservita all'immobile alla p.lla 223 dello stesso foglio. Si accede alla corte attraverso strada privata individuata alla p.lla 223. La corte permette l'accesso all'appartamento pignorato individuato al sub.2 della p.lla 223 mediante una scala (proprietà esclusiva) e ai due garage (assegnati al sub.1 e sub.2 della p.lla 223) prospicienti la corte stessa.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 27/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 27/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/36)

L'immobile è posto in vendita attualmente per 1/1 del diritto di proprietà e 1/2 diritto di proprietà del viale di accesso comune.

I diritti in capo ai debitori esecutati iniziali erano pari a 35/36 dell'intero in quanto con Donazione (Registro generale n. 15921 Registro particolare n. 13038 Presentazione del 17/10/2014) veniva trasferita una quota di 1/12 dal **** Omissis **** alla **** Omissis ****.

Al **** Omissis **** (non ancora esecutato) erano pervenuti precedentemente con successione e relativa accettazione di eredità (Registro generale n. 6698 Registro particolare n. 4670 Presentazione del 30/03/2023) diritti di proprietà pari a 1/9.

Rimaneva in capo al **** Omissis **** una quota (ora pignorata) pari a 1/36 ($1/9 - 1/12 = 1/36$) della proprietà

dell'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

La proprietà confina a Nord con la p.lla 222 e a Sud con la p.lla 224.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

La proprietà confina a Nord/Est con la p.lla 500, a Nord/Ovest con le p.lle 214 e 219 e a Sud con la p.lla 223.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,50 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,05 m	1
Balcone e loggia	16,00 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	0,00 m	1
Box	16,50 mq	20,50 mq	0,25	5,13 mq	3,20 m	T
Terrazzo esterno fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1

Terrazzo esterno oltre i 25mq	19,00 mq	19,00 mq	0,1	1,90 mq	0,00 m	1
Strada privata e aiuole in comune	295,00 mq	295,00 mq	0,05	14,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte di fabbricato	90,00 mq	90,00 mq	0,1	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 911, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano T-1 Graffato 1019 sub.2 e 1192
Dal 22/08/1998 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1019, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano T-1 Graffato 1019 sub.2 e 1192
Dal 09/12/2013 al 25/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 223, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano T-1
Dal 25/09/2014 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 223, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5

		Rendita € 273,14 Piano T-1
--	--	-------------------------------

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 14/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1019 Categoria T Superficie catastale 90 mq
Dal 14/06/1984 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 222 Categoria EU Superficie catastale 90 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	223	2		A2	2	5		273,14 €	T-1	
	39	223			EU			295 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità riguardanti la presenza di due aperture di finestre e un balcone non presenti sulla planimetria catastale e una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella creazione di un ripostiglio dalla divisione di una delle due camere da letto. Non risulta dalla planimetria catastale la divisione del locale garage in due vani separati.

Trattandosi di un accatastamento del 1965, si presume si riferisca ancora allo stato del fabbricato all'epoca di tale atto prima delle modifiche che hanno originato lo stato attuale dei luoghi.

I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in circa 500€.

Dovrà essere ripristinata precedentemente la regolarità urbanistica delle difformità citate riguardante la diversa disposizione degli ambienti interni.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	222			EU			90 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T**

La attuale particella 222 al momento della iscrizione ipotecaria era censita come p.lla 1192 ed è stata oggetto di accettazione tacita di eredità.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1**

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione ed è dotato di impianti vetusti.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1**

Il locale garage al piano terra, che è rappresentato come unico locale comune ai due subalterni 1 e 2 della p.lla 223, di fatto è suddiviso in due garage distinti ognuno assegnato ad un subalterno. Il subalterno 2 è oggetto di pignoramento.

La copertura a terrazzo praticabile del locale garage sopradescritto è ad uso esclusivo dei debitori eseguiti, così come la scala di accesso all'immobile.

Il viale d'accesso alla proprietà e la porzione di giardino ad esso adiacente, individuati alla stessa particella 223 dell'immobile oggetto di pignoramento, sono ad uso comune delle due unità immobiliari componenti il fabbricato di cui una è di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Il viale e la porzione di giardino ad esso adiacente, individuati alla particella 223, che danno accesso alla corte, sono ad uso comune delle due unità immobiliari componenti il fabbricato di cui una è di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Grava una servitù per l'accesso al sottotetto per manutenzione dei cassoni dell'acqua ed eventuali altri impianti ad uso dell'immobile posto al piano terra di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla corte per consentire l'accesso al box auto assegnato al sub. 1 della p.lla 223, il quale è di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: sui quattro lati

Altezza interna utile:

Str. verticali: Muratura

Solai: Laterocemento

Copertura: A falde in legno

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: Pareti in forati rifinite ad intonaco

Pavimentazione interna: Graniglia di cemento e ceramica nel bagno

Infissi esterni ed interni: In legno

Scale: Scala esterna di accesso in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti sottotraccia funzionanti ma vetusti

Posto auto: Box auto al piano terra

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Corte pavimentata e cinta da muri e recinzione.

Discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

L'immobile è occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

L'immobile è attualmente in uso al debitore esecutato **** Omissis **** e a terzi, proprietari del box auto individuato al sub.1 della p.la 223.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1980 al 26/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pennacchio	28/10/1980	83112	4047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/11/1980	15783	14102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/1998 al 17/10/2014	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/08/2003	16400	11843
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	16/02/1999	63	610
Dal 22/08/1998 al 17/10/2014	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/08/2003	16400	11843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	16/02/1999	63	610
		Dal 22/08/1998 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	26/06/2013			29721	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AG. TERR. FROSINONE	30/03/2023			6698	4670
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2014 al 06/09/2023	**** Omissis ****			Donazione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio	25/09/2014	36531	15249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/10/2014	15921	13038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è posto in vendita attualmente per 1/1 del diritto di proprietà.

I diritti in capo ai debitori esegutati iniziali erano pari a 35/36 dell'intero in quanto con Donazione (Registro generale n. 15921 Registro particolare n. 13038 Presentazione del 17/10/2014) veniva trasferita una quota di 1/12 dal **** Omissis **** alla **** Omissis ****.

Al **** Omissis **** (non ancora esegutato) erano pervenuti precedentemente con successione e relativa accettazione di eredità (Registro generale n. 6698 Registro particolare n. 4670 Presentazione del 30/03/2023) diritti di proprietà pari a 1/9.

Rimaneva in capo al **** Omissis **** una quota (ora pignorata) pari a 1/36 ($1/9 - 1/12 = 1/36$) della proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1980 al 26/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pennacchio	28/10/1980	83112	4047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	15/11/1980	15783	14102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/08/1998 al 17/10/2014	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/08/2003	16400	11843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	16/02/1999	63	610
Dal 22/08/1998 al 17/10/2014	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2003		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	26/08/2003	16400	11843
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	16/02/1999	63	610
Dal 22/08/1998 al 06/09/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	26/06/2013	29721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	30/03/2023	6698	4670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 02/07/2013
Reg. gen. 13500 - Reg. part. 993
Quota: 1/1
Importo: € 212.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 02/03/2023

Reg. gen. 4581 - Reg. part. 3129

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/02/2024

Reg. gen. 2537 - Reg. part. 2021

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

ANTE VENTENNIO VI SONO QUESTE ULTERIORI IPOTECHE CHE NON RISULTANO RINNOVATE:

ISCRIZIONE del 07/12/1993 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 16867

Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Repertorio 10790 del 03/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 113 del 21/01/1994

ISCRIZIONE del 21/01/1994 - Registro Particolare 113 Registro Generale 1156

Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Repertorio 10790 del 03/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1951 del 1993

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 02/07/2013

Reg. gen. 13500 - Reg. part. 993

Quota: 1/1

Importo: € 212.500,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/02/2024

Reg. gen. 2537 - Reg. part. 2021

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

ANTE VENTENNIO VI SONO QUESTE ULTERIORI IPOTECHE CHE NON RISULTANO RINNOVATE:

ISCRIZIONE del 07/12/1993 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 16867

Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Repertorio 10790 del 03/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 113 del 21/01/1994

ISCRIZIONE del 21/01/1994 - Registro Particolare 113 Registro Generale 1156

Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Repertorio 10790 del 03/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1951 del 1993

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B2" del P.r.g. del Comune di Fiuggi.

Elaborato P.R.G. e norme tecniche di attuazione allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B2" del P.r.g. del Comune di Fiuggi.

Elaborato P.R.G. e norme tecniche di attuazione allegati alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere edificato in data antecedente al 01/09/1967 come dimostrato da atto di compravendita del 1980 con il quale il sig.r **** Omissis **** acquistava la proprietà oggetto di pignoramento la quale è ben descritta nella consistenza generale e nella pertinenze. Si evince dallo stesso atto

che i beni descritti erano pervenuti alla parte venditrice nell'anno 1965 quindi già edificati e dotati di servizi e allacci in data anteriore al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nell'atto di compravendita del 1980, con il quale il sig.r **** Omissis **** acquistava la proprietà oggetto di pignoramento, l'immobile viene descritto come di tre vani, oltre bagno e cucina, quindi si presume che l'ulteriore vano presente sia stato ricavato successivamente a quella data.

Le ulteriori difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto allo stato rappresentato in planimetria catastale (1965) si presume siano frutto di una errata rappresentazione grafica o realizzate in data precedente al 01/09/1967 in quanto risultano coerenti con l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

I costi per la regolarizzazione delle difformità interne riscontrate e non plausibilmente risalenti in data precedente all'anno 1967 possono essere stimate in circa 3.000,00€.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere edificato in data antecedente al 01/09/1967 come dimostrato da atto di compravendita del 1980 con il quale il sig.r **** Omissis **** acquistava la proprietà oggetto di pignoramento la quale è ben descritta nella consistenza generale e nella pertinenze. Si evince dallo stesso atto che i beni descritti erano pervenuti alla parte venditrice nell'anno 1965 quindi già edificati e dotati di servizi e allacci in data anteriore al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nell'atto di compravendita del 1980, con il quale il sig.r **** Omissis **** acquistava la proprietà oggetto di pignoramento, l'immobile viene già descritto con la destinazione a corte attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T-1

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

Si accede all'immobile tramite viale di accesso al fgl. 39 p.la 223 (1/2 diritto di proprietà) in comune con l'appartamento al piano terra.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VALLI, 33 (IN CATASTO 47), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1
Fgl. 39 p.la 223 sub.2 Appartamento posto al piano primo (piena proprietà) in palazzina con accesso indipendente, corredato di terrazza ad uso esclusivo al piano ammezzato e di garage al piano terra. Si accede all'immobile tramite viale di accesso al fgl. 39 p.la 223 (1/2 diritto di proprietà) in comune con l'appartamento al piano terra e attraverso la corte di proprietà esclusiva individuata alla p.la 222 dello stesso foglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 223, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 39, Part. 223, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.341,54
Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni Civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Fiuggi in stato conservativo normale in zona C1, Semicentrale oscilla tra un valore min. di 740,00 €/mq ed un valore max di 960,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:
 $VM = (740 + 960)/2 = 850,00€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)
Kfin = 0,90 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
Kpos = 0,90 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
Kvet = 0,80 coefficiente di vetustà;
Kpia = 1.00 coefficiente di piano ed esposizione.
Kt = 0.65
 $VU = 0,65 \times 850,00 = 552,50€$
 $VC = 552,50 \text{ €/mq.} \times 149,08 \text{ mq.} = 78.341,54$

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio sono stimati in 150,00€ compresa IVA.

I costi tecnici a carico dell'acquirente per la pratica edilizia e le relative opere di adeguamento per regolarizzare le difformità riscontrate possono essere stimate in 3.000,00 €.

- Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T
 Fgl. 39 p.lla 222 Corte asservita all'immobile alla p.lla 223 dello stesso foglio. Si accede alla corte attraverso strada privata individuata alla p.lla 223. La corte permette l'accesso all'appartamento pignorato individuato al sub.2 della p.lla 223 mediante una scala (proprietà esclusiva) e ai due garage (assegnati al sub.1 e sub.2 della p.lla 223) prospicienti la corte stessa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 222, Categoria EU
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.729,50
 Per l'immobile ad uso corte esclusiva viene applicato il prezzo al metro quadro applicato all'appartamento di cui risulta pertinenza, operando la necessaria omogeneizzazione per calcolarne la superficie convenzionale. Vedi paragrafo "Consistenza immobile".

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni Civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Fiuggi in stato conservativo normale in zona C1, Semicentrale oscilla tra un valore min. di 740,00 €/mq ed un valore max di 960,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente paragrafo:

$$VM = (740 + 960)/2 = 850,00€ \text{ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)}$$

Kfin = 0,90 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos = 0,90 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet = 0,80 coefficiente di vetustà;

Kpia = 1.00 coefficiente di piano ed esposizione.

$$Kt = 0.65$$

$$VU = 0,65 \times 850,00 = 552,50€$$

$$VC = 552,50 \text{ €/mq.} \times 9,00 \text{ mq.} = 4.729,50$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1	149,08 mq	525,50 €/mq	€ 78.341,54	100,00%	€ 78.341,54
Bene N° 2 - Ente comune Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T	9,00 mq	525,50 €/mq	€ 4.729,50	100,00%	€ 4.729,50
				Valore di stima:	€ 83.071,04

Valore di stima: € 83.071,04

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
arrotondamento	0,04	€

Valore finale di stima: € 80.071,00

CRITERIO DI STIMA

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula $VC = SC \times VU$ dove $VU = VM \times Kt$.

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;
2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiore di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula $VU = VM \times Kt$.

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula $VC = SC \times VU$.

Per la stima dei terreni sono stati acquisiti i dati dalle banche dati ufficiali e comparati con i prezzi reali applicati sul mercato immobiliare per la zona di riferimento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La attuale particella 222 al momento della iscrizione ipotecaria era censita come p.lla 1192 ed è stata oggetto di accettazione tacita di eredità.

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 12/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T-1
Fgl. 39 p.lla 223 sub.2 Appartamento posto al piano primo (piena proprietà) in palazzina con accesso indipendente, corredato di terrazza ad uso esclusivo al piano ammezzato e di garage al piano terra. Si accede all'immobile tramite viale di accesso al fgl. 39 p.lla 223 (1/2 diritto di proprietà) in comune con l'appartamento al piano terra e attraverso la corte di proprietà esclusiva individuata alla p.lla 222 dello stesso foglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 223, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 39, Part. 223, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B2" del P.r.g. del Comune di Fiuggi. Elaborato P.R.G. e norme tecniche di attuazione allegati alla presente perizia.
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Fiuggi (FR) - Via Valli, 33 (in catasto 47), piano T
Fgl. 39 p.lla 222 Corte asservita all'immobile alla p.lla 223 dello stesso foglio. Si accede alla corte attraverso strada privata individuata alla p.lla 223. La corte permette l'accesso all'appartamento pignorato individuato al sub.2 della p.lla 223 mediante una scala (proprietà esclusiva) e ai due garage (assegnati al sub.1 e sub.2 della p.lla 223) prospicienti la corte stessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 222, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in zona "B2" del P.r.g. del Comune di Fiuggi. Elaborato P.R.G. e norme tecniche di attuazione allegati alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 80.071,00