

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/24 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone 127/a, piano 1

DESCRIZIONE

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Croce Tani Fumone 127/a (foto da 1 a 24 - Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 93 sub. 7**, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie 160 m², rendita 503,55 euro, con corte e 2 posti auto esclusivi al piano terra, con diritti sulla scala (sub. 2) e corte (sub. 1) comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un ingresso, un pranzo-salone-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, tre camere di cui una con bagno-guardaroba e soppalco non censito, ed un balcone. Al piano terra sono annessi una corte sistemata a giardino e recintata e due posti auto allo scoperto (sub. 7). Il fabbricato, nel quale si trova, è costituito da più unità, è a triplice elevazione fuori terra con copertura a tetto mansardato ed ha struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte, parzialmente recintata, in parte brecciata e in parte ricoperta a prato. Al fabbricato si accede mediante uno stradello privato, che si dirama dalla strada pubblica via Croce Tani Fumone. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono zone del soffitto in pendenza e altre con controsoffitto in cartongesso. L'appartamento è riscaldato con caldaia a gas, verosimilmente funzionante a GPL (non è stato rinvenuto il serbatoio e non v'è certezza della sua presenza). E' presente un caminetto. L'appartamento è dotato di allacci alle utenze di luce e acqua. Non risulta allacciato alla pubblica fognatura, ma verosimilmente ad una fossa settica condominiale. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. Le scale condominiali sono ben rifinite ma prive di ringhiera. Nell'androne delle scale vi sono effetti da cedimenti da subsidenza su pavimentazione, pareti (lesioni) e portone. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con aggiornamento e adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La corte esclusiva è in cattivo stato e vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere. I due posti auto sono brecciati. La zona soppalcata non è stata visionata in quanto l'accesso non possibile (dalle foto satellitari si evince la presenza di una finestra in falda, la cui effettiva esistenza non è stato possibile accertare). Il fabbricato ricade in zona agricola ed è il risultato di un edificazione effettuata con diversi titoli abilitativi di cui due per definizione di condono edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale (sub. 2), appartamenti al sub. 6 e sub. 8, la corte esclusiva con corte comune (sub. 1) a più lati e unità sub. 8, i due posti auto con i sub. 6 e sub. 8 e corte

comune, s.a..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"Immobile, sito nel Comune di FERENTINO (FR) in Catasto Fabbricati - Sezione urbana - al Foglio 0015, Particella n. 00093 Subalterno 0007 per quota di proprietà - diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)...."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 2375 reg. part., n. 2965 reg. gen., del 16/02/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Ferentino, via Croce Tani Fumone snc, piano 1-T, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 15 particella 93 subalterno 7, consistenza 6,5 vani, natura A2;

- soggetto a favore:

omissis, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro:

omissis, quota 1/1 della proprietà.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone 127/a, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative al bene oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, può essere ritenuta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 15 n. 93 sub. 7) è pervenuto a ***omissis***, coniugata in regime di separazione dei beni, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis***e ***omissis*** con l'atto di permuta a rogito del ***omissis***di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702, trascritto a Frosinone il 10/06/2008 al n. 8888 reg. part., n. 13001 reg. gen... ***omissis***e ***omissis*** hanno edificato il fabbricato, nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della procedura, sul terreno loro pervenuto per diritti della piena proprietà da ***omissis*** con atto di compravendita del ***omissis***di Frosinone del 16/06/1987, rep. n. 8028, trascritto a Frosinone il 29/06/1987, al n. 7023 reg. part..

Dall'atto di provenienza a rogito del ***omissis***di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702, emerge che la debitrice esecutata ha acquistato in permuta l'immobile pignorato in regime di separazione dei beni, per cui il bene è pervenuto alla stessa come un bene personale.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso.

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata che vi abita con la prole.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale (sub. 2), appartamenti al sub. 6 e sub. 8, la corte esclusiva confina con corte comune (sub. 1) a più lati e unità sub. 8, i due posti auto con i sub. 6 e sub. 8 e corte comune, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	1
Balcone	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Giardino (corte) esclusivo	570,00 mq	570,00 mq	0,1	57,00 mq	0,00 m	T
Posti auto (esclusivi)	25,00 mq	25,00 mq	0,2	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi comuni (scala e corte), adeguando il prezzo unitario di stima per considerarne la presenza. Si terrà conto dello stato in generale dell'appartamento e del fabbricato ove è collocato, adottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto.

Essendo il compendio pignorato per la proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1987 al 05/10/1989	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 30 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 03.41.90 Reddito dominicale € 176,58 Reddito agrario € 97,12
Dal 05/10/1989 al 01/06/1999	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 93 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.30 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 0,65
Dal 01/06/1999 al 01/06/1999	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 93 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.15 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,18
Dal 01/06/1999 al 27/03/2008	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 93 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.15
Dal 27/03/2008 al 23/04/2024	Ente Urbano	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 93 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.38.65
Dal 07/06/1999 al 28/05/2008	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 93 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 28/05/2008 al 29/05/2008	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 93, Sub. 7 Categoria F3 Piano T-1
Dal 29/05/2008 al 04/06/2009	***omissis*****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 93, Sub. 7 Categoria F3 Piano T-1
Dal 04/06/2009 al 23/04/2024	***omissis*****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 93, Sub. 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 503,55 Piano T-1

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 15 n. 93 sub. 7) è pervenuto a ***omissis*****, coniugata in regime di separazione dei beni, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis***** e ***omissis***** con l'atto di permuta a rogito del ***omissis***** di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702, trascritto a Frosinone il 10/06/2008 al n. 8888 reg. part., n. 13001 reg. gen... ***omissis***** e ***omissis***** hanno edificato il fabbricato, nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della

procedura, sul terreno loro pervenuto per diritti della piena proprietà da ***omissis****con atto di compravendita del ***omissis****di Frosinone del 16/06/1987, rep. n. 8028, trascritto a Frosinone il 29/06/1987, al n. 7023 reg. part..

Dall'atto di provenienza a rogito del ***omissis****di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702 emerge che la debitrice esecutata ha acquistato in permuta l'immobile pignorato in regime di separazione dei beni, per cui il bene è pervenuto alla stessa come un bene personale.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, integrato dalle visure effettuate dallo scrivente, dall'esame della cronistoria catastale, emerge che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla debitrice esecutata. Dalla visure catastali non emerge la presenza di usi civici, nè risultano dal certificato notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	93	7	2	A2	6	6,5 vani	160 mq	503,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento censito al F. 15 n. 93 sub. 7 è intestato catastalmente a ***omissis****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato notarile in atti, non emerge la presenza di usi civici.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"Immobile, sito nel Comune di FERENTINO (FR) in Catasto Fabbricati - Sezione urbana - al Foglio 0015, Particella n. 00093 Subalterno 0007 per quota di proprietà - diritto di piana proprietà per l'intero (1/1)...."

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 2375 reg. part., n. 2965 reg. gen., del 16/02/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Ferentino, via Croce Tani Fumone snc, piano 1-T, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 15 particella 93 subalterno 7, consistenza 6,5 vani, natura A2;

- soggetto a favore:

omissis*, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro:

omissis*, quota 1/1 della proprietà.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura.

Dall'atto di provenienza a rogito del ***omissis****di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702 emerge che la debitrice esecutata ha acquistato in permuta l'immobile pignorato in regime di separazione dei

beni, per cui il bene è pervenuto alla stessa come un bene personale.

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura è occupato e utilizzato dalla debitrice esecutata e dalla sua prole.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, a triplice elevazione fuori terra con copertura a tetto mansardato, il quale ha struttura in c.a., verosimilmente rimaneggiata durante l'edificazione essendo avvenuta con diversi titoli abilitativi e con sanatorie edilizie. per cui la qualità costruttiva potrebbe averne risentito, specialmente in relazione all'effettiva rispondenza alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato è dotato di una corte, parzialmente recintata, in parte brecciata e in parte ricoperta a prato, non ben curata. Al fabbricato si accede mediante uno stradello privato, che si dirama dalla strada pubblica via Croce Tani Fumone, in parte cementato. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. Le scale condominiali sono ben rifinite ma prive di ringhiera. Nell'androne delle scale vi sono effetti da cedimenti da subsidenza su pavimentazione, pareti (lesioni) e portone. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con aggiornamento e adeguamento degli impianti. La corte esclusiva è in cattivo stato e vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere. I due posti auto sono brecciati. La zona sopalcata non è stata visionata in quanto l'accesso non possibile per cui non è noto lo stato di conservazione (dalle foto satellitari si evince la presenza di una finestra in falda, la cui effettiva presenza non è stato possibile accertare).

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale con più unità immobiliari. Nel fabbricato è costituito un condominio denominato Condominio "***omissis***". Sono state acquisite le tabelle millesimali che si allegano alla presente relazione. Nel fabbricato è presente una corte comune (sub. 1), attraverso la quale si accede alle scale condominiali e alla corte esclusiva e ai due posti auto dell'appartamento. Si fa presente che l'accesso alla corte del fabbricato avviene attraverso una strada privata, in parte cementata, che si dirama dalla pubblica via, con diritto di passaggio, carrabile e pedonale, in favore del fabbricato e dell'appartamento (vedi nota di trascrizione dell'atto di provenienza allegata), della quale non è dato sapere come sia disciplinato in generale l'uso della stessa e se vi siano oneri di manutenzione e gestione in capo all'appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento è inserito in un fabbricato con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale. E' quindi possibile che nei muri e nei solai vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni.

Nel fabbricato è presente una corte comune (sub. 1), attraverso la quale si accede alle scale condominiali e alla corte esclusiva e ai due posti auto dell'appartamento. L'accesso alla corte del fabbricato avviene attraverso una strada privata, in parte cementata, che si dirama dalla pubblica via, con diritto di passaggio in favore del fabbricato e dell'appartamento, della quale non è dato sapere come sia disciplinato in generale l'uso della stessa e se vi siano oneri di manutenzione e gestione in capo all'appartamento.

All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra, ma non è escluso che ve ne possano essere altre.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali non emerge la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato in un fabbricato che è costituito da più unità immobiliari, è a triplice elevazione fuori terra, con copertura a tetto mansardato a quote sfalsate, ed ha struttura in c.a., verosimilmente rimaneggiata durante l'edificazione. Infatti questa è avvenuta con diversi titoli abilitativi e con sanatorie edilizie, per cui la qualità costruttiva potrebbe averne risentito, specialmente in relazione all'effettiva rispondenza alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica. Il fabbricato si trova in zona collinare e dall'appartamento si ha una vista panoramica denotata tuttavia dalla presenza del cimitero comunale.

Il fabbricato è dotato di una corte, parzialmente recintata, in parte brecciata e in parte ricoperta a prato. Al fabbricato si accede mediante uno stradello privato, in parte cementato, che si dirama dalla strada pubblica via Croce Tani Fumone. L'appartamento è dotato di corte esclusiva e di due posti auto esclusivi. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono zone del soffitto in pendenza e altre con controsoffitto in cartongesso. L'altezza interna varia da 2,25 m a 2,76 m. L'appartamento è riscaldato con caldaia a gas funzionante verosimilmente a GPL, come si evince dal libretto d'impianto esibito durante il sopralluogo (nella corte esclusiva non risulta visibile un serbatoio e non è dato sapere se effettivamente vi sia, seppur coperto di manufatti e suppellettili ivi presenti). E' presente un caminetto. L'appartamento è dotato di allacci alle utenze di luce e acqua. Non risulta allacciato alla pubblica fognatura, ma verosimilmente ad una fossa settica condominiale, come si evince dall'autorizzazione allo scarico visionata (ormai scaduta). Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. Le scale condominiali sono ben rifinite ma prive di ringhiera. Nell'androne delle scale vi sono effetti da cedimenti da subsidenza su pavimento (rigonfiato), pareti (lesioni) e portone. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termigrometrico, ed impiantistica, con aggiornamento e adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La corte esclusiva è in cattivo stato e vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere. I due posti auto sono brecciati. La zona soppalcata non è stata visionata in quanto l'accesso non possibile e dunque lo stato non è noto (dalle foto satellitari si evince la presenza di una finestra in falda, la cui effettiva presenza non è stato possibile accertare). Il fabbricato ricade in zona agricola ed è il risultato di un'edificazione effettuata con diversi titoli abilitativi di cui due per definizione di condono edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata che vi abita con la prole. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 300,00 euro/mese. Per procedere alla locazione è necessario ripristinare la funzionalità degli impianti, con verifica e certificazione degli stessi, ed eliminare le carenze rilevate.

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza è riportata nel certificato notarile in atti.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1987 al 29/05/2008	***omissis*****, proprietà per 1/2; ***omissis*****, proprietà per 1/2 (terreno F. 15 n. 30 da cui è derivato il n. 93)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis*****	16/06/1987	8028	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	29/06/1987		7023	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/05/2008	***omissis*****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Permuta				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio ***omissis*****	29/05/2008	67102	12702	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. Frosinone	10/06/2008	13001	8888	
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.

Dal certificato notarile in atti risulta che l'appartamento (F. 15 n. 93 sub. 7) è pervenuto a ***omissis*****, coniugata in regime di separazione dei beni, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà quale bene personale, da ***omissis***** e ***omissis***** con l'atto di permuta a rogito del ***omissis***** di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702, trascritto a Frosinone il 10/06/2008 al n. 8888 reg. part., n. 13001 reg. gen.. ***omissis***** e ***omissis***** hanno edificato il fabbricato, nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della procedura, sul terreno loro pervenuto per diritti della piena proprietà da ***omissis***** con atto di compravendita del ***omissis***** di Frosinone del 16/06/1987, rep. n. 8028, trascritto a Frosinone il 29/06/1987, al n. 7023 reg. part..

Dall'atto di provenienza a rogito del ***omissis***** di Frosinone del 29/05/2008, rep. n. 67102, racc. n. 12702 emerge che la debitrice eseguita ha acquistato in permuta l'immobile pignorato in regime di separazione dei beni, per cui il bene è pervenuto alla stessa come un bene personale.

Sulla base di quanto attestato con il certificato notarile in atti, sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e v'è continuità nelle trascrizioni della proprietà per il bene stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 26/01/2024, rep. n. 81/2024**
Trascritto a Frosinone il 16/02/2024
Reg. gen. 2965 - Reg. part. 2375
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis****
Contro ***omissis*****
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 20/02/2024. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 23/04/2023 e al 20/08/2024, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è un appartamento a destinazione residenziale, collocato in un fabbricato a più elevazioni ubicato nella periferia di Ferentino, in zona collinare, ricadente in Zona "Ea destinata ad attività agricola" del P.R.G. del Comune di Ferentino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento oggetto della procedura, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: Concessione Edilizia n. 9/89 del 12/01/1989, Concessione Edilizia in variante n. 73/89 del 16/03/1989, Concessione Edilizia in variante n. 426/90 del 29/12/1990, Concessione in sanatoria n. 96 del 16/03/2000 e Concessione in sanatoria n. 102 del 20/11/2007, rilasciate dal Comune di Ferentino. Il fabbricato è stato poi oggetto di un intervento per opere interne assentito con D.I.A. del 10/12/2007, prot. n. 28563, con la quale l'appartamento oggetto della procedura ha ottenuto la conformazione attuale (vedi documentazione urbanistica allegata). Non è dato sapere se le altre unità del fabbricato abbiano subito modifiche e con quali titoli abilitativi edilizi, e dunque se vi siano abusi edilizi nel fabbricato. Risulta, inoltre, che il fabbricato era dotato di autorizzazione allo scarico nel suolo n. 53/2008 del 12/05/2008 (ormai scaduta), tuttavia non è dato sapere come sia conformato l'impianto e se lo stesso sia funzionante. Nella corte esclusiva sono presenti alcuni manufatti precari e suppellettili da rimuovere e avviare alla discarica. Per tale incombenza si prevede in prima approssimazione una spesa di 1.000 euro, salvo una più puntuale definizione da farsi in sede di effettiva rimozione e smaltimento. Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima.

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.

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, raffigura lo stato attuale dell'immobile, a meno di qualche definizione di dettaglio. L'appartamento non è dotato di certificazione energetica e di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di

efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale con parti e spazi comuni. Nel fabbricato è costituito un condominio denominato " ***omissis*** ". Sono disponibili le tabelle millesimali con le ultime spese deliberate, che si allegano. Non è disponibile il regolamento condominiale. E' presente una situazione debitoria nei confronti del Condominio che è intervenuto nella procedura esecutiva per la somma di 2.378,40 euro, oltre interessi e spese legali, quantificata nell'atto d'intervento e salvo ulteriori incrementi successivamente verificatesi a vario titolo.

Dalla documentazione condominiale reperita, allegata alla delibera di assemblea condominiale del 19/03/2024, risulta un debito verso il condominio in capo all'appartamento pignorato di 3.297,05 euro al 31/03/2024. La quota prevista nella delibera per l'esercizio dal 01/04/2024 al 31/03/2025 in capo all'appartamento pignorato è di 165,75 euro, che si aggiunge alle somme pregresse. Nella su citata assemblea sono stati deliberati lavori di rifacimento della pavimentazione e del rivestimento dell'androne della scala condominiale per un importo previsto di 8.150,00 euro, oltre IVA. E' stato inoltre affidato l'incarico ad un professionista per rinnovare l'autorizzazione allo scarico dell'edificio condominiale, senza quantificazione della spesa a ciò occorrente, per cui non è quantificabile.

Non è dato sapere come siano ripartite le spese di manutenzione e conservazione della strada privata di accesso al fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto della procedura è un appartamento pignorato per diritti pari a 1/1 della proprietà, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 93 sub. 7. Ne consegue che al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito all'appartamento pignorato.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, 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** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - via Croce Tani Fumone 127/a, piano 1
1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Croce Tani Fumone 127/a, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 93 sub. 7**, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie 160 m², rendita 503,55 euro, con corte e 2 posti auto esclusivi al piano

terra, con diritti sulla scala (sub. 2) e corte (sub. 1) comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un ingresso, un pranzo-salone-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, tre camere di cui una con bagno-guardaroba e soppalco non censito, ed un balcone. Al piano terra sono annessi una corte sistemata a giardino e recintata e due posti auto allo scoperto (sub. 7). Il fabbricato, nel quale si trova, è costituito da più unità, è a triplice elevazione fuori terra con copertura a tetto mansardato ed ha struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte, parzialmente recintata, in parte brecciata e in parte ricoperta a prato. Al fabbricato si accede mediante uno stradello privato, che si dirama dalla strada pubblica via Croce Tani Fumone. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono zone del soffitto in pendenza e altre con controsoffitto in cartongesso. L'appartamento è riscaldato con caldaia a gas, verosimilmente funzionante a GPL (non è stato rinvenuto il serbatoio e non v'è certezza della sua presenza). E' presente un caminetto. L'appartamento è dotato di allacci alle utenze di luce e acqua. Non risulta allacciato alla pubblica fognatura, ma verosimilmente ad una fossa settica condominiale. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. Le scale condominiali sono ben rifinite ma prive di ringhiera. Nell'androne delle scale vi sono effetti da cedimenti da subsidenza su pavimentazione, pareti (lesioni) e portone. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con aggiornamento e adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La corte esclusiva è in cattivo stato e vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere. I due posti auto sono brecciati. La zona soppalcata non è stata visionata in quanto l'accesso non possibile. Il fabbricato ricade in zona agricola ed è il risultato di un'edificazione effettuata con diversi titoli abilitativi di cui due per definizione di condono edilizio. L'appartamento confina con scala condominiale (sub. 2), appartamenti al sub. 6 e sub. 8, la corte esclusiva con corte comune (sub. 1) a più lati e unità sub. 8, i due posti auto con i sub. 6 e sub. 8 e corte comune, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, effettuando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti condominiali di cui ha diritto. Si perviene, quindi, alla valutazione dell'appartamento mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà. Per quanto attiene la presenza di manufatti precari e suppellettili da rimuovere e smaltire nella corte esclusiva, nella stima viene portato in detrazione il costo determinato precedentemente in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Croce Tani Fumone 127/a, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 15 n. 93 sub. 7, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie 160 m², rendita 503,55 euro, con corte e 2 posti auto esclusivi al piano terra, con diritti sulla scala (sub. 2) e corte (sub. 1) comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie dell'appartamento e del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e

la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 400 al m² per la piena proprietà, ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 10% sul prezzo unitario medio della quotazione per le abitazioni civili di fascia media riportate nella banca dati delle quotazioni delle agenzie immobiliari, quotazioni che variano da 363 a 519 euro/m², con valore medio di 441 euro/m². Tali quotazioni risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelle contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), ove variano da 470 euro/m² a 680 euro/m². Al valore che si determina, si detrae l'importo complessivo di 1.000,00 euro occorrente in via presuntiva per la rimozione e smaltimento dei manufatti e suppellettili presenti nella corte esclusiva.

Per cui si ha:

- appartamento con annessi:	196,75 m ² x 400 euro/m ² = euro	78.700,00
	Sommano:	euro 78.700,00
a dedurre spese per rimozioni:		euro - 1.000,00
	Sommano:	euro 77.700,00

TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 77.700,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Ferentino (FR), via Croce Tani Fumone 127/a, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 n. 93 sub. 7**, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie 160 m², rendita 503,55 euro, con corte e 2 posti auto esclusivi al piano terra, con diritti sulla scala (sub. 2) e corte (sub. 1) comuni. L'appartamento, con accesso dalla scala condominiale, è costituito da un ingresso, un pranzo-salone-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, tre camere di cui una con bagno-guardaroba e soppalco non censito, ed un balcone. Al piano terra sono annessi una corte sistemata a giardino e recintata e due posti auto allo scoperto (sub. 7). Il fabbricato, nel quale si trova, è costituito da più unità, è a triplice elevazione fuori terra con copertura a tetto mansardato ed ha struttura in c.a.. Il fabbricato è dotato di una corte, parzialmente recintata, in parte brecciata e in parte ricoperta a prato. Al fabbricato si accede mediante uno stradello privato, che si dirama dalla strada pubblica via Croce Tani Fumone. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti con intonaci civili tinteggiati e infissi in legno e metallo. Vi sono zone del soffitto in pendenza e altre con controsoffitto in cartongesso. L'appartamento è riscaldato con caldaia a gas, verosimilmente funzionante a GPL (non è stato rinvenuto il serbatoio e non v'è certezza della sua presenza). E' presente un caminetto. L'appartamento è dotato di allacci alle utenze di luce e acqua. Non risulta allacciato alla pubblica fognatura, ma verosimilmente ad una fossa settica condominiale. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni e necessita di un intervento di manutenzione delle facciate, della copertura, della corte e negli spazi comuni. Le scale condominiali sono ben rifinite ma prive di ringhiera. Nell'androne delle scale vi sono effetti da cedimenti da subsidenza su pavimentazione, pareti (lesioni) e portone. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, che riguardi anche l'involucro sotto il profilo termo-igrometrico ed impiantistico, con aggiornamento e adeguamento degli impianti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. La corte esclusiva è in cattivo stato e vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere. I due posti auto sono brecciati. La zona soppalcata non è stata visionata in quanto l'accesso non possibile. Il fabbricato ricade in zona agricola ed è il risultato di un edificazione effettuata con diversi titoli abilitativi di cui due per definizione di condono edilizio. L'appartamento confina con scala

condominiale (sub. 2), appartamenti al sub. 6 e sub. 8, la corte esclusiva con corte comune (sub. 1) a più lati e unità sub. 8, i due posti auto con i sub. 6 e sub. 8 e corte comune, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 77.700.00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento è dotato di impianti privi di certificazioni/autorizzazioni previste dalla normativa. L'accesso dalla pubblica via avviene con una strada privata i cui oneri di manutenzione e le modalità di utilizzo non sono noti. Vi sono manufatti e suppellettili da rimuovere nella corte esclusiva con oneri a carico dell'acquirente.

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 21/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 24 Foto - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Croce Tani Fumone 127/a, Ferentino (FR) (Aggiornamento al 30/05/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa - Foglio 15 mappale 93 (Aggiornamento al 23/04/2024)
3. N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 23/04/2024)
4. N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/04/2024)
5. Altri allegati - Documentazione urbanistica
6. N° 1 Atto di provenienza - Compravendita a rogito ***omissis*****del 29/05/2008
7. Altri allegati - Tabelle millesimali del condominio
8. Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 23/04/2024)
9. Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 23/04/2024 e al 20/08/2024)
10. N° 1 Altri allegati - Verbale del sopralluogo
11. N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy