


TRIBUNALE DI FROSINONE

Relazione di perizia tecnica

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2009

Consulente tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Simone Vacca

TRIBUNALE DI FROSINONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
1 C NOV. 2009
DEPOSITATO
Il Giudice 

Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
Cell. :347. 5616951
P.I. 02322830601
email: vaccasimone@gmail.com

INDICE

1. DESCRIZIONE DEL BENE	5
2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO	10
5. TITOLARITA'	10
6. DATI URBANISTICI - UTILIZZAZIONE DEL BENE	11
7. REGOLARITA' URBANISTICA	11
8. FORMAZIONE DI LOTTI	12
9. BENI INDIVISI	12
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE.....	12
11. VALORE LOCATIVO DEL BENE.....	12
12. ONERI GRAVANTI SUL BENE	13
13. VALORE DEL BENE	13
13.1 Procedimento di stima	13
13.2 Calcolo del valore	14
14. Allegati	15

Nell'anno 2009 il giorno 22 del mese di aprile,
in Frosinone, in merito alla Esecuzione Immobiliare n. 19/2009, davanti al G.E. dott.ssa
Ilaria Pepe veniva nominato C.T.U. l'Ing. Simone Vacca con studio in Veroli, Via Valle
Amaseno n. 58 con specifico mandato di:

1. Descrizione del bene. Descrivere, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi mediante accesso nell'immobile, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;
2. Conformità dei dati catastali al pignoramento. Accertare la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato.
3. Necessità di accatastamento. Procedere, qualora l'immobile non risultasse accatastato, all'accatastamento ; ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. Necessità di frazionamento. Procedere, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo ove necessario e previa autorizzazione del giudice, all'eventuale frazionamento ed allegando in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
5. Titolarità del diritto pignorato. Accertare la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla documentazione, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri

- conservativi gravanti sull'immobile a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;
6. Completezza della documentazione. Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 67 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il c.d.u. in caso di terreni, ed il certificato della conservatoria;
 7. Utilizzazione del bene. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 8. Regolarità urbanistica. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie;
 9. Formazione di lotti. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. Beni indivisi. Dire se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;
 11. Stato di occupazione dei beni. Stabilire se l'immobile è libero o occupato;
 12. Valore locativo del bene. Ove il bene sia occupato dal debitore indichi il valore locativo del bene pignorato.
 13. Oneri gravanti sul bene. Indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, etc.
 14. Valore del bene. determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato.

In ottemperanza all'incarico, il CTU ha effettuato delle visure catastali presso il N.C.E.U. di Frosinone, visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone e ha proceduto ai necessari sopralluoghi sugli immobili oggetto di pignoramento.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono un edificio adibito a civile abitazione, un edificio adibito ad artigianale e un terreno.

L'immobile in oggetto è un fabbricato indipendente con recinzione perimetrale della corte di 1000mq, (facente parte di metà bifamiliare) per civile abitazione sito nel Comune di Ferentino (FR), Via Forma Coperta n. 45, di vani catastali tredici, confinante con p.lla 509, 290 e corte, 511 graffata 512, 363 e 50 e distacco su strada, salvo altri distinto al catasto al Foglio 42 p.lla 510 graffato 512 sub 1, z.c. 2, cat. A/2, cl. 7, vani 13, r.c. € 1.208,51.

Indirizzo	Via Forma coperta
n. civico	45
interno	--
Piano	T - 1° - 2°
Comune	Ferentino
Provincia	Frosinone
Cap	03013
Destinazione uso	Abitazione
Attuale proprietà	Parte debitrice Notarini Alessandro
Situazione locativa	Occupato da Sig. Mauro Viscardi con contratto di comodato d'uso gratuito

Trattasi di un'abitazione indipendente di n° 3 piani fuori terra distinto al catasto al Foglio 42 p.lla 510 graffato 512 sub 1, z.c. 2, cat. A/2, cl. 7, vani 13, r.c. € 1.208,51, con accesso principale da corte interna che da su via Forma Coperta n. 45, con adiacente un fabbricato artigianale ad un piano, con relativo appezzamento di terreno adibito a giardino e il tutto con recinzione perimetrale.

Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 - 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com

Il fabbricato (da ricerche effettuate presso il Comune di Ferentino) risulta disporre di licenza edilizia N. 4/132 del 1974 con conseguente Concessione a Costruire N. 10837/78 e concessione edilizia in sanatoria N. 1668 del 13/06/2002. Tale dichiarazione trova riscontro dal controllo visivo effettuato.

L'edificio ha una struttura portante in muratura, la copertura è del tipo a capanna con manto di copertura in tegole.

Il piano terra è costituito da cucina, soggiorno-pranzo, bagno e ripostiglio, e locale caldaia-autoclave con accesso dall'esterno;

il piano primo è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, 1 camera, disimpegno, bagno e 2 balconi e un terrazzo;

Il piano secondo è costituito da 3 camere, 2 bagni e un balcone.

I tre piani sono collegati fra loro attraverso scale interne.

Le finiture interne sono per tutti i piani in buono stato di conservazione mentre il piano terra presenta in alcuni ambienti uno stato manutentivo sufficiente; le finiture di entrambi i piani sono costituite da :

- pavimenti in monocottura
- finestre in alluminio
- tapparelle esterne sulle finestre
- porte interne in legno tamburato
- impianto elettrico a norma secondo il D.M. 37/08 (ex legge 46/90)
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia
- pareti intonacate e tinteggiate
- edificio non allacciato alla rete fognaria pubblica ma dotato di fossa biologica propria
- edificio allacciato all'acquedotto pubblico;
- edificio non allacciato alla rete di metano, ma dotato di bombolone a gpl.

Tabella 1.1 **superfici**

Tipo di misura: da planimetria catastale e rilievo metrico.

Criterio di misurazione delle superfici: Superficie lorda

La superficie considerata deriva dalla somma delle superfici lorde del fabbricato (comprese le murature interne ed esterne) e delle superfici accessorie (balconi, cantina, etc) ridotte.

Immobile	Descrizione	Sup. principale Mq	Coefficiente	Sup. Commerciale Mq
Fg. 42, P.IIIa 510- 512 Sub 1	Abitazione P.T	136,42	1	136,42
	Abitazione P.1°	116,21	1	116,21
	Abitazione P.2°	114,34	1	114,34
	Sup. balconi	27,20	0,35	9,52
	Sup. terrazzo	19	0,25	4,75
Tot. sup. Lorda				381,24

Il fabbricato antistante l'abitazione civile con destinazione artigianale è così caratterizzato.

Indirizzo	Via Forma coperta
n. civico	45
interno	--
Piano	T
Comune	Ferentino
Provincia	Frosinone
Cap	03013
Destinazione uso	Artigianale
Attuale proprietà	Parte debitrice Savelloni Teresa
Situazione locativa	Occupato dalla società SOLARTEK S.R.L. di Gra e Giulia Viscardi con contratto di comodato d'uso gratuito

Ing. Simone Vacca

7

L'immobile in oggetto è un fabbricato indipendente con recinzione perimetrale, con destinazione artigianale sito nel Comune di Ferentino (FR), Via Forma Coperta n. 45, confinante con p.lla 290 e corte, 510 graffata 512, 281, 179, 287, 288 salvo altri, distinto al catasto al Foglio 42 p.lla 509 , z.c. 2, cat. C/3, cl. 2, di 219 mq, r.c. € 554,21.

Il fabbricato (da ricerche effettuate presso il Comune di Ferentino) risulta disporre di concessione edilizia in sanatoria N. 1568 del 28/05/2002. Tale dichiarazione trova riscontro dal controllo visivo effettuato.

L'edificio ha una struttura portante in muratura, la copertura è del tipo piana con aggetti laterali ricoperti in tegole.

Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione tranne che per una camera; le finiture sono costituite da :

- pavimenti in monocottura
- finestre in alluminio
- porte interne in legno tamburato
- impianto elettrico a norma secondo la legge 46/90
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia
- pareti intonacate e tinteggiate
- edificio non allacciato alla rete fognaria pubblica ma dotato di fossa biologica propria
- edificio allacciato all'acquedotto pubblico;
- edificio non allacciato alla rete di metano, ma dotato di bombolone a gpl.

Tabella 1.2 **superfici**

Tipo di misura: da planimetria catastale e rilievo metrico.

Criterio di misurazione delle superfici: Superficie lorda

La superficie considerata deriva dalla somma delle superfici lorde del fabbricato (comprese le murature interne ed esterne) e delle superfici accessorie (balconi, cantina, etc) ridotte.

Immobile	Descrizione	Sup. principale Mq	Coefficiente	Sup. Commerciale Mq
Fg. 42 P.IIa 509	artigianale	219	1	219
Tot.sup. Lorda				219

Note: I coefficienti di riduzione adottati tengono conto della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione dell'immobile.

Il terreno antistante l'abitazione civile con destinazione agricola è così caratterizzato.

Indirizzo	Via Forma coperta
n. civico	45
Comune	Ferentino
Provincia	Frosinone
Cap	03013
Attuale proprietà	Parte debitrice Savelloni Teresa
Situazione locativa	-

Il terreno oggetto della descrizione ha destinazione seminativa/arborea ed è utilizzato di comune accordo tra i proprietari come giardino. Esso ha una superficie di 950mq.

Il terreno in oggetto è distinto al catasto terreni del Comune di Ferentino, al Foglio 42 p.IIa 509 di 9,50 ha.

La p.IIa 290 confina con la p.IIa 509, 510, 291, 288 e 289 e la strada comunale.

Tabella 1.3 **superfici**

Tipo di misura: da estratto di mappa in scala.

Part.	Sup. principale (mq)
290	950,00
Tot.sup. Lorda	950,00

2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali sono conformi a quelli del pignoramento. Viene redatta planimetria del rilievo effettuato.

3. NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO

Il fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio 42 p.lla 509 (da ricerche effettuate presso il Comune di Ferentino) risulta essere inserito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati. Pertanto vista l'incongruenza per regolarizzare catastalmente l'immobile occorre che venga effettuata la soppressione della particella al catasto terreni.

5. TITOLARITA'

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Frosinone fino al giorno 04/09/2009 sul bene oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità:

Parte debitrice eseguita

Immobili

Trascrizione a favore :

- **Atto tra vivi - Compravendita**, nota del 09/03/1996, Reg. Part. 2529, Reg. Gen. 3263.

Trascrizione contro :

- **Domanda Giudiziale – Dichiarazione Inefficacia**, nota del 29/10/1996, Reg. Part. 11516, Reg. Gen. 14681, Ufficiale giudiziario, Repertorio 0 del 25/10/1996, immobili siti in Ferentino (FR) distinto al N.C.E.U. con Foglio 42 Part.lla 510, 512 sub.1, 509, e 290 a favore della BANCA DI ROMA SPA codice fiscale 00644990582.
- **Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti**, nota del 03/08/2004, Reg. Part. 12223, Reg. Gen. 20381, Tribunale, Repertorio 248/2002 del 22/02/2002, immobile sito in Ferentino (FR) distinto al N.C.E.U. con Foglio 42 Part.lla 510, 512 sub.1, 509, e 290 a favore della BANCA DI ROMA SPA codice fiscale 00644990582.
- **Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, nota del 10/02/2009, Reg. Part. 2471, Reg. Gen. 3301, Ufficiale giudiziario, Repertorio 244/2009 del 27/01/2009,

immobile sito in Ferentino (FR) distinto al N.C.E.U. con Foglio 42 Part.IIa 510, 512 sub.1, 509, e 290 a favore della **TREVI FINANCE N.3 S.R.L.** codice fiscale **03527590263**

Iscrizione:

- **Ipoteca legale derivante da ART. 77 DPR 602/73**, nota del 07/08/2007, Reg. Part. 6541, Reg. Gen. 23181, Equitalia Frosinone S.P.A., Repertorio 103826/47 del 30/07/2007, immobile sito in Ferentino (FR) distinto al N.C.E.U. con Foglio 42 Part.IIa 510, 512 sub.1 a favore della EQUITALIA FROSINONE S.P.A.. codice fiscale 09132791006.

Annotazione:

- **Annotazione a trascrizione – Inefficacia parziale**, nota del 29/09/2005, Reg. Part. 3206, Reg. Gen. 22614, Tribunale, Repertorio 248/2002 del 22/02/2002.
- **Annotazione a iscrizione – cancellazione totale**, nota del 07/01/2008, Reg. Part. 100, Reg. Gen. 277, Pubblico ufficiale Equitalia F. Spa, Repertorio 601702/47 del 18/12/2007.

6. DATI URBANISTICI - UTILIZZAZIONE DEL BENE

Dalle indagini effettuate presso il Comue di Ferentino, come da certificato di destinazione urbanistica posto in allegato, gli immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 42 p.IIa 510 graffato 512 sub 1, 509 e 290 ricadono nella zona Ea "destinata ad attività agricola".

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio 42 p.IIa 510 graffato 512 sub 1 (da ricerche effettuate presso il Comune di Ferentino) risulta disporre di licenza edilizia N. 4/132 del 1974 con conseguente Concessione a Costruire N. 10837/78 e concessione edilizia in sanatoria N. 1668 del 13/06/2002. Tale dichiarazione trova riscontro dal controllo visivo effettuato.

Il fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio 42 p.IIa 509 (da ricerche effettuate presso il Comune di Ferentino) risulta disporre di concessione edilizia in sanatoria N. 1568 del 28/05/2002. Tale dichiarazione trova riscontro dal controllo visivo effettuato.

12. ONERI GRAVANTI SUL BENE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a vincoli.

13. VALORE DEL BENE

13.1 Procedimento di stima

Stima monoparametrica

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione.

Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S$$

dove:

V = valore dell'immobile da stimare (euro)

P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (euro/mq)

S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (mq)

Il prezzo medio (P) dell'intorno di mercato utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto, è stato calcolato secondo i dati aggiornati al 1° semestre 2009 riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP.

A supporto della più probabile definizione del prezzo medio (P) è stata effettuata anche una indagine di mercato prendendo a riferimento immobili della stessa topologia alienati in segmenti di mercato simili.

13.2 Calcolo del valore

Abitazione

€/mq 1500,00 x mq 381,24 = € 571.860,00.

Artigianale

€/mq 650,00 x mq 219,00 = € 142.350,00.

Terreno

€/mq 6,50 x mq 950 = € 6.175,00.

TOTALE VALORE DEI BENI € 720.385,00

Tanto doveva il C.T.U. a conclusione dell'incarico affidatogli.

Si allega alla presente:

- documentazione fotografica
- atto di provenienza con relativa trascrizione
- copia iscrizioni e trascrizioni soggetto esecutato
- estratto di mappa
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico rilevato
- visura catastale/storica
- verbale sopralluogo
- ricevute raccomandate consegna relazione alle parti
- Copia Licenza/concessione edilizia e/o condono edilizio
- certificato di destinazione urbanistica
- cd-rom contenente la presente relazione



Piano terra



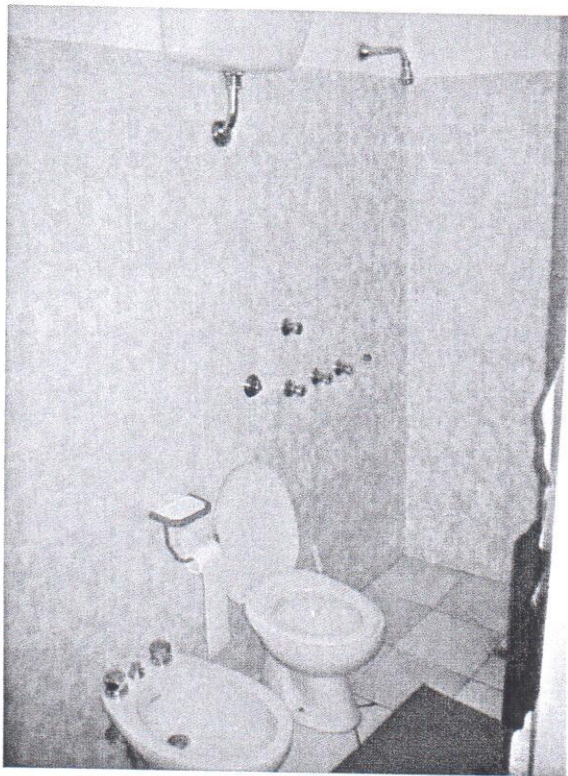
Piano terra interno n.1. Salotto-pranzo



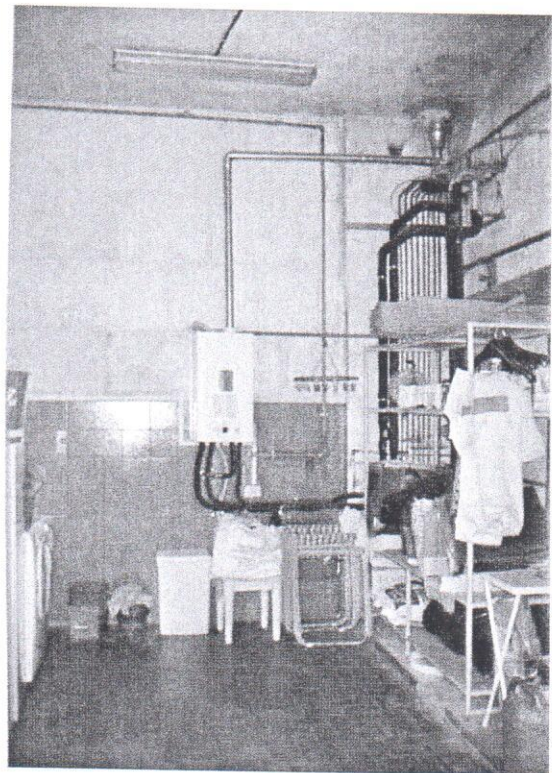
Piano terra interno n.1. Cucina

Ing. Simone Vacca

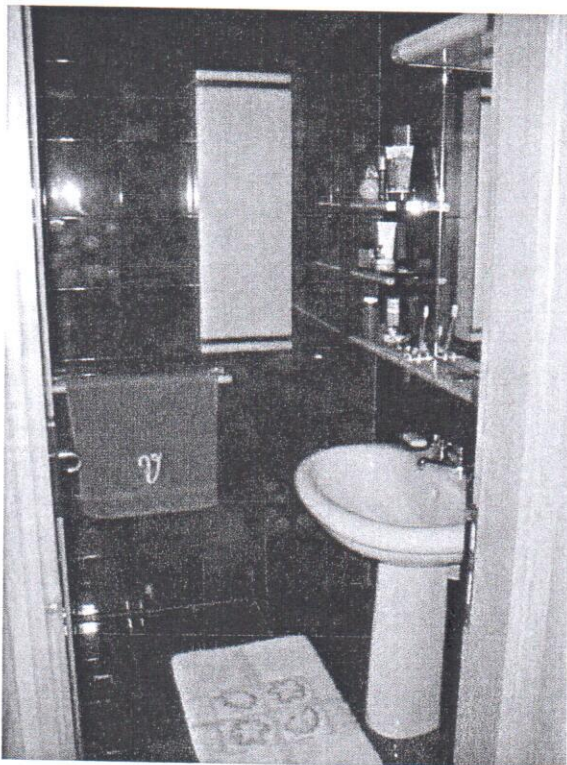
Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com



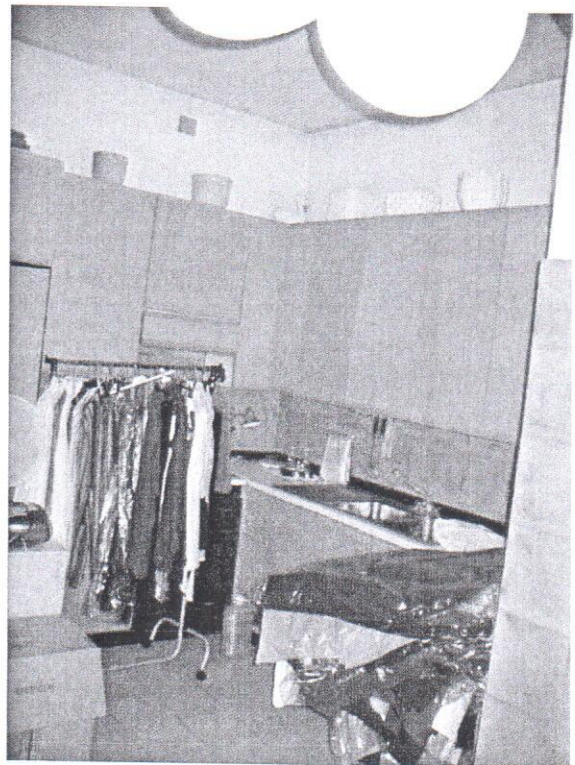
Piano terra. Bagno



Piano terra. Locale caldaia-autoclave



Piano primo. Bagno



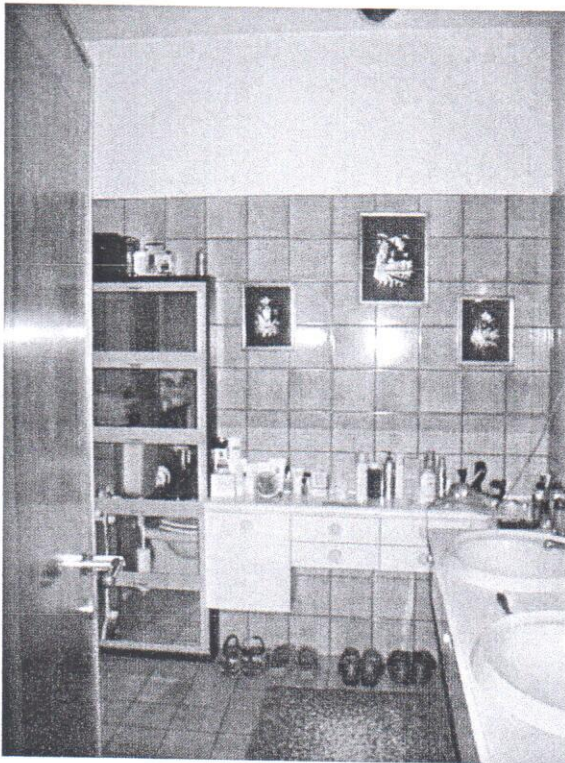
Piano primo. Cucina

Ing. Simone Vacca

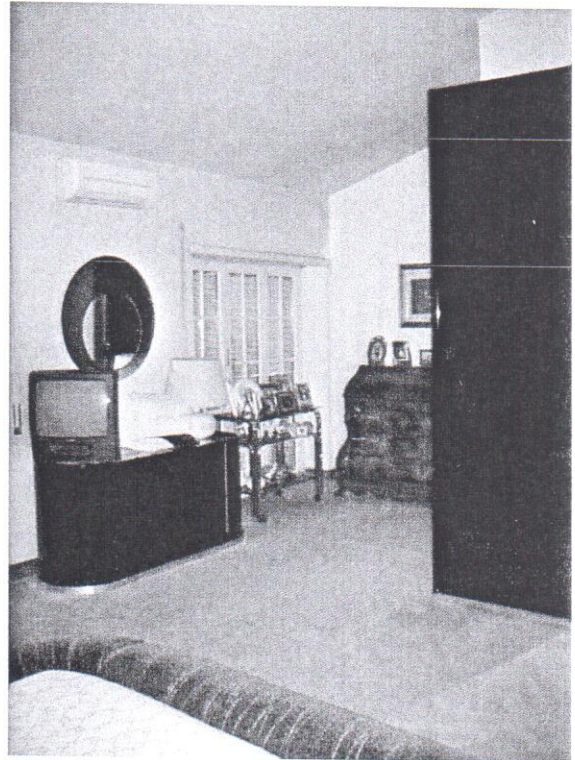
Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com



Piano primo. Salotto



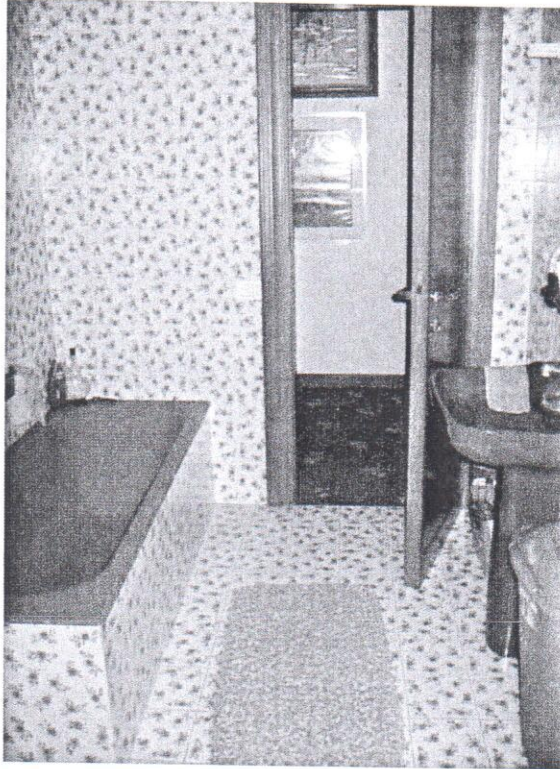
Piano secondo. Bagno



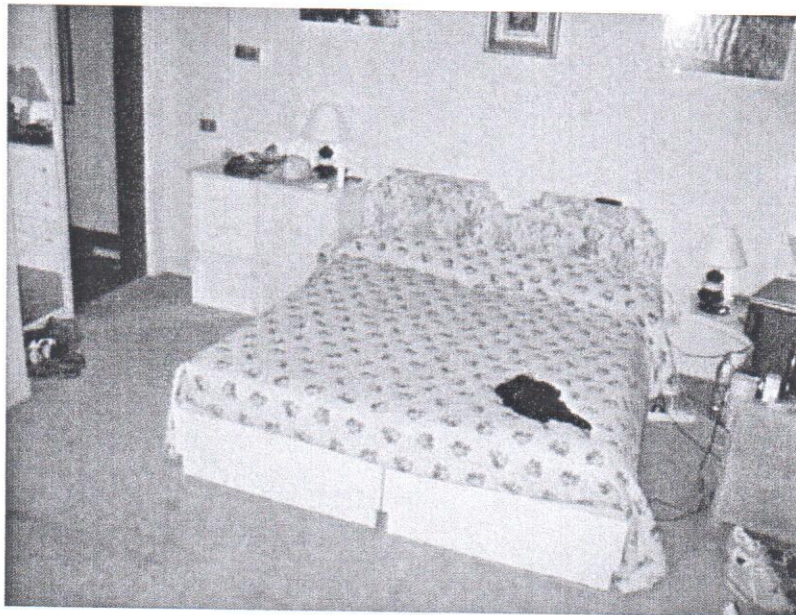
Piano secondo. Camera

Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com



Piano secondo. Bagno



Piano secondo. Camera

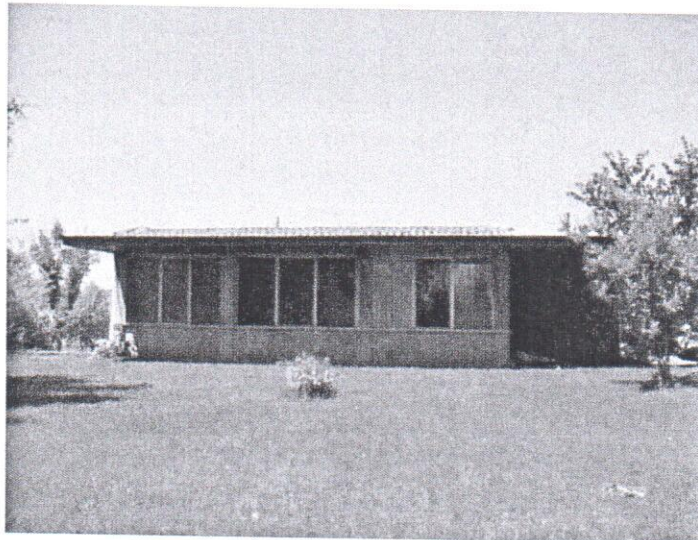
Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com

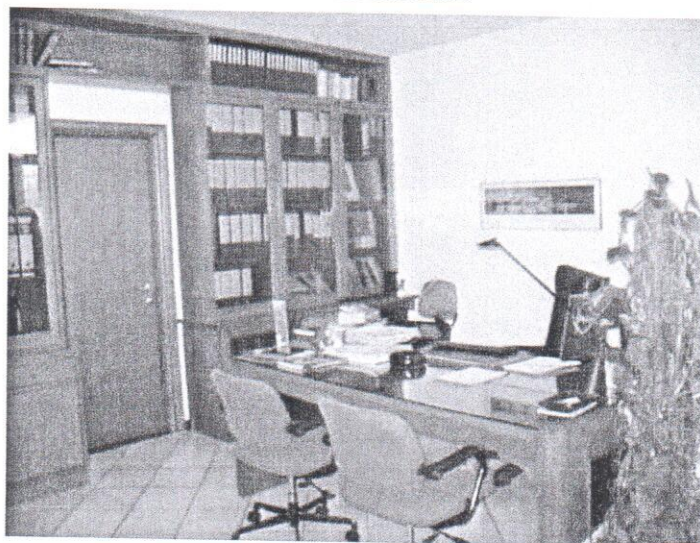
Particella 509



Piano terra: Ingresso esterno



Piano terra: lato destro



Piano terra: ufficio
Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com



Piano terra: ufficio



Piano terra: ufficio

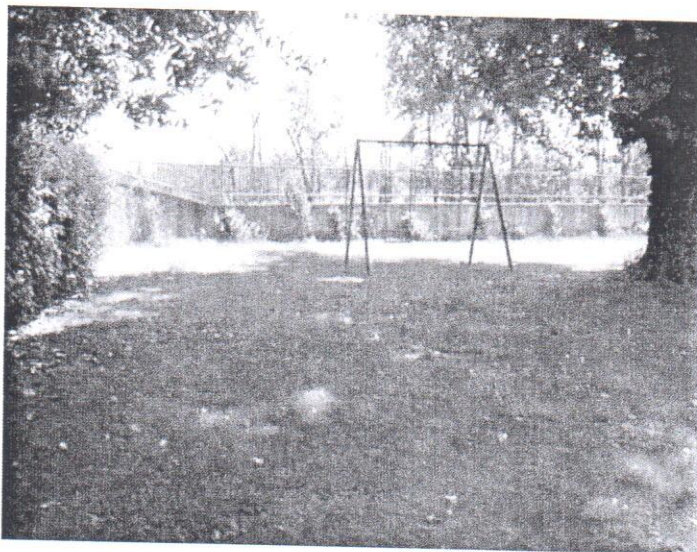


Piano terra: ufficio

Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com

Particella 290 terreno



Vista esterna. terreno.



Vista esterna. terreno.

Ing. Simone Vacca

Via Valle Amaseno, 58 – 03026 VEROLI (FR)
tel.: +39 0775. 260 291 -863 001 Fax : +39 0775. 260 344 -863 001
P.I. 02322830601 email: vaccasimone@gmail.com