
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	17



INCARICO

All'udienza del 14/09/2022, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via S.S.155 Colletraiano - 03011 - Alatri (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 0775 407948, Fax 0775 407948, 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 Alatri (FR) - Via Polledrara n°18, piano T-1 (Coord. Geografiche: Nord 41°41'5.23" - Est 13°20'3.67")

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un fabbricato/parte adibito a civile abitazione, di duplice elevazione costituito da piano terra utilizzato a zona giorno e piano primo utilizzato a zona notte (Mappale 31 sub 4), oltre locali accessori non direttamente comunicanti con la porzione residenziale (Mappale 455), in quanto posti nel fabbricato adiacente. L'accesso ad entrambi i fabbricati risulta consentito mediante area di corte comune (B.C.N.C. Mappale 31 sub 1) con l'unità immobiliare adibita a locale commerciale (Mappale 31 sub 3) non oggetto della presente procedura; la stessa corte risulta confinare direttamente con la strada principale Via Polledrara, risulta attualmente cementata e sviluppa una larghezza massima di circa 4 ml. per una lunghezza di circa 22 ml. ed adibita a parcheggio e spazi di manovra. L'ingresso all'unità immobiliare urbana (U.I.U. sub 4) residenziale, dista dalla strada principale circa 13 ml. La porzione di fabbricato oggetto della presente, piano terra e piano primo, nel complesso sviluppa una superficie residenziale pari a circa 140 mq. utili oltre il terrazzo piano primo di circa 50 mq. mentre i locali accessori (Mappale 455) sviluppano una superficie totale pari a circa 115 mq. e risultano utilizzati come cantina, deposito e pollaio; lo stesso fabbricato a carattere non residenziale gode di una corte esclusiva di circa 100 mq. La struttura portante sia del fabbricato residenziale sia dei locali accessori, risulta costituita da muratura del tipo misto con copertura in travetti in latero cemento a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso del sopralluogo eseguito in data 17/11/2022.

LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Alatri (FR) al Foglio 78 Mappale 31 sub 4 (P.T e 1° Residenziale) e Mappale 455 (P.T Non Residenziale)

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 Alatri (FR) - Via Polledrara n°18, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Entrambi i coniugi risultano proprietari per l'intero del fabbricato ad uso residenziale "Foglio 78 Mappale 31 Sub 4" e del fabbricato accessorio "Foglio 78 Mappale 455" in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone Cronologico 244/09 e Repertorio 492/09 (Procedura Esecutiva n°182/95) Registrato a Frosinone il 23/03/2009 al n°691 Serie 4 e Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Frosinone al R.G. n°5384 al R.P. n°4039 in data 05/03/2009;

CONFINI

La porzione di Fabbricato ad uso Residenziale (Mappale 31/4) confina a sud con l'area di corte comune sub 1 (B.C.N.C. ai sub 3, 4 e Mappale 455), confina ad est con il mappale 90 (altra ditta non oggetto della presente procedura), confina a nord con il Mappale 31 sub 3 (altra ditta non oggetto della presente procedura), confina a ovest con il Mappale 30 (altra ditta non oggetto della presente).

Il Fabbricato ad uso Accessori (Mappale 455) confina a sud con il terreno Mappale 454 (altra ditta non oggetto della presente), confina ad est con il mappale 95 e mappale 436 (altra ditta non oggetto della presente procedura), confina a nord con il Mappale 31 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 3, 4 e Mappale 455), confina a ovest con il Mappale 277 e 452 (altra ditta non oggetto della presente).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	84,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	Primo



Locale di deposito	60,00 mq	70,00 mq	0,40	28,00 mq	2,60 m	Terra
Locali Agricoli	55,00 mq	60,00 mq	0,40	24,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile Fabbricato Accessorio	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				281,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il Fabbricato Residenziale risulta divisibile in quanto dotato sia di scala interna che comunica il piano terra con il piano primo, sia di scala esterna esclusiva per accedere direttamente al piano primo dalla corte esterna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1969 al 07/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.50 Reddito dominicale € 5,29 Reddito agrario € 3,71
Dal 07/05/2002 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale 205 mq Rendita € 526,79 Piano T-1
Dal 04/03/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale 205 mq Rendita € 526,79 Piano T-1

I titolari riportati in catsto, corrispondo con i titolari di diritti reali sull'immobile oggetto della presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	31	4	2	A2	6	8,5	205 mq	526,79 €	T-1	
	78	455		2	C2	7	114	123 mq	123,64 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito all'acquisizione della documentazione catastale con verifica documentale di quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Reparto Territorio - ed a fronte del successivo sopralluogo del 17/11/2022, eseguito dallo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario, non vengono riscontrate difformità relativamente alla pratica di accastamento del bene oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto catastalmente non vengono rilevate problematiche ostative al trasferimento del bene pignorato; giungendo quindi in conclusione che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'U.I.U. risulta utilizzata ed abitata dai coniugi Sig.**** Omissis **** e Sig.ra**** Omissis **** e rispettivo nucleo familiare.

PATTI

Non vengono individuati per il bene immobiliare in esame, partecipazioni di carattere condominiale ne parti comuni con altre unità immobiliari da dover regolamentare, in quanto la stessa proprietà in oggetto non risulta inserita in alcun contesto di natura condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile principale, oltre che quanto riscontrato per le relative peretinenze attigue, risulta essere pressochè conforme agli standard abitativi che generalmente possono essere riscontrati all'interno di unità immobiliari di vecchia costruzione e solitamente posizionate in zone agricole; dalle caratteristiche intrinseche, entrambi i fabbricati non risultano essere stati interessati da recenti rinnovamenti, sia a livello impiantistico che tecnologico e sia per quanto concerne l'ammodernamento dei rivestimenti in quanto quelli riscontrati fanno riferimento all'epoca di edificazione; pertanto per quanto potuto riscontrare il valore più calzante per la stima in oggetto potrà essere attribuito in funzione dei valori minini riferiti alla zona



interessata, e che il sottoscritto analizzerà nei paragrafi successivi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni che vengono riscontrate, risultano essere l'area di corte Sub 1 (Bene Comune non Censibile) oltre la copertura del fabbricato che in parte risulta interessare anche proprietà poste a confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in possesso, non si rilevano usi civici, e l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di Fabbricato identificato con il mappale 31, all'interno del quale è collocato il bene pignorato sub 4, risulta erigersi per n.2 piani fuori terra, l'U.I.U. interessata dalla presente procedura, risulta costituita da Piano Terra (Zona giorno) con scala interna oltre scala esterna per accedere al Piano Primo (Zona notte); trattasi di fabbricato strutturalmente costituito da struttura muraria continua mista con spessori perimetrali che raggiungono varie dimensioni; le caratteristiche, così come le tecniche costruttive riscontrate in sede di sopralluogo, risultano peculiari a fabbricati di vecchia costruzione. Le sollecitazioni a cui è stata sottoposta la struttura muraria nel tempo, ne certifica e ne sancisce la regola del buon costruire. Le strutture portanti sono in muratura ed i solai risultano costituiti da travetti in latero-cemento pignatte in laterizio interposto, con sovrastante soletta in cls. La copertura del tipo a falde, scarica il peso sui muri perimetrali. Le tramezzature interne, risultano eseguite in mattoni del tipo forati, piastrelle in graniglia di marmo a terra per i pavimenti, piastrelle in ceramica quale rivestimento del bagno, infissi interni parte in legno e parte in alluminio, con persiane esterne in prevalenza in legno da riqualificare. Le camere poste al piano primo, relativamente a quelle rivolte ad Ovest con accesso dalla scala esterna, risultano essere state coinvolte da infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura, di fatti è possibile riscontrare evidenti macchie di umidità sul soffitto, pertanto sarebbe utile da parte di un futuro acquirente verificare lo stato manutentivo della copertura, relativamente a quanto segnalato. Gli impianti tecnologici sono riferiti all'epoca della realizzazione del cespite, pertanto del tutto da revisionare, ed adeguare agli standard abitativi attuali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattasi di U.I.U. attualmente abitata ed utilizzata dai coniugi e rispettivo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/06/1969 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/03/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruggero Rossi	22/06/1969	12559	8947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	10/07/1969	5831	4956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrato a Veroli	08/07/1969	877	100		
Dal 04/03/2009 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	04/03/2009	492	244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/03/2009	5384	4039
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Frosinone	23/03/2009	691			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Non sussistono ulteriori passaggi di proprietà successivi al pignoramento, e nel periodo relativo al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento lo scrivente elenca gli atti di trasferimento, che allega alla presente relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 22/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 05/03/2009
Reg. gen. 5393 - Reg. part. 686



Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 69.000,00
Rogante: Anna Maria Ortolan
Data: 04/03/2009
N° repertorio: 218004
N° raccolta: 11415

Trascrizioni

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 05/03/2009
Reg. gen. 5384 - Reg. part. 4039
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2018
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 6153
Quota: Proprietà per 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: LA BANCA BNL SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 16/11/2017, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 71.793,75 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Frosinone il 20/05/2010
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 1621
Note: Formalità di Riferimento: Iscrizione n°4292 del 2004
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Frosinone il 20/05/2010
Reg. gen. 10633 - Reg. part. 1618
Note: Formalità di Riferimento: Iscrizione n°1114 del 1992
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Frosinone il 20/05/2010
Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1620
Note: Formalità di Riferimento: Iscrizione n°377 del 1995

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a Frosinone il 20/05/2010
Reg. gen. 10632 - Reg. part. 1617
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n°7841 del 1995



NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di Accesso Atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Alatri, Nota prot.n°3430 del 03/02/2022 in riferimento a Titoli Edilizi rilasciati per il Fabbricato distinto al Fg.78 Mappali 31 e 455, l'ente competente al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, con Nota prot.n°5632 del 23/02/2022, risponde che non sono presenti pratiche edilizie intestate ai nominativi da voi forniti, e facenti riferimento ai fabbricati indicati.

Pertanto a fronte di quanto riscontrato presso il Comune di Alatri (Ufficio Tecnico) e da quanto appurato in sede di Atti Notarili (ex fabbricato rurale) l'unica verifica che il sottoscritto può eseguire, risulta quella di verificare se il fabbricato fosse di edificazione anteriore al 31/07/1964 quale data di adozione del P.R.G. del Comune di Alatri. Dalla verifica eseguita mediante foto Aerea del I.G.M. (Istituto Geografico Militare) è possibile riscontrare la porzione del Fabbricato adibito a carattere residenziale, che pertanto risulta di edificazione antecedente al 1964 (Mappale 31 sub 4), mentre per i locali accessori (Mappale 455) la porzione rivolta a nord risulta riscontrabile sulla cartografia di riferimento IGM, mentre per la restante porzione, rivolta a sud, non è possibile riscontrarne la presenza. Pertanto verrà stimata e quantificata la sola superficie la cui edificazione risulti antecedente all'anno 1964. Per la restante parte che si può in via sommaria valutare pari al 50% della superficie totale del fabbricato Mappale 455, non verrà interessata dalla presente stima, in quanto urbanisticamente irregolare, e per quest'ultima superficie verrà stimato il valore relativo alla demolizione e scomputato dal valore finale di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato principale Mappale 31 sub 4 risulta edificato in data antecedente al 1964 e pertanto regolare sotto il profilo urbanistico, mentre per il fabbricato ad uso deposito accessorio Mappale 455 essendo per il 50% della superficie edificata dopo il 1964, e non avendo riscontrato presso il Comune di Alatri, autorizzazioni urbanistiche successive a tale data, la valutazione sarà pari al solo valore della porzione regolare (50% della superficie); mentre per la porzione urbanisticamente irregolare, verrà stimato per via sommaria il costo per la rimozione e scomputato dal valore finale della presente stima.

Ipotesi di una sanabilità delle opere difformi:

In tale ipotesi, infatti, sono state introdotte norme ad hoc volte a contemperare l'interesse pubblico ad avere un "patrimonio immobiliare lecito" con l'interesse del creditore ad agire esecutivamente sui beni colpiti da abusi edilizi.

In primo luogo, l'art. 40, comma 5, della Legge sul primo condono edilizio prevede espressamente la deroga al principio della nullità dell'atto di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: "le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa".

L'art. 46 del TUE al comma 5 conferma la deroga in commento ed al comma 5 bis la estende anche ai casi in cui siano stati realizzati interventi mediante SCIA ai sensi dell'art. 23, comma 1, dello stesso TUE.

Accanto a tali eccezioni, il legislatore ha poi previsto un ulteriore strumento per favorire la vendita in sede esecutiva di immobili colpiti da abusivismo.

L'art. 40 - comma 6 - della Legge sul primo condono edilizio dispone infatti che "nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento



derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 326/2003 (Terzo Condono Edilizio) quindi ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003. Altro fondamento si basa sulla data di realizzazione dell'abuso, che deve essere precedente al 31 marzo 2003 oltre alla tipologia dell'abuso che per l'appunto deve rientrare tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio.

Al contempo, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Come emerge dalle norme appena citate, il legislatore, con il precipuo scopo di tutelare la posizione del creditore, allorché il trasferimento avvenga in sede di vendita forzata da un lato ha introdotto la deroga al principio generale di nullità degli atti di trasferimento di immobili privi delle menzioni urbanistiche e, dall'altro, ha previsto per gli eventuali aggiudicatari una vera e propria rimessione in termini per procedere con la sanatoria dell'abuso. È chiaro che, affinché possa trovare applicazione l'istituto della rimessione in termini, è necessario che l'immobile sia colpito da un abuso sanabile, oltre alle precedenti considerazioni espresse sulle ragioni del credito e sulla data certa dell'abuso edilizio riscontrato.

Alla luce delle complesse e diverse situazioni edilizie che possono riscontrarsi nel caso concreto, risulta evidente l'importanza che assume il perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione; lo stesso, in particolare, dovrà considerare la possibilità eventuale da parte dell'aggiudicatario di poter presentare istanza di condono nel caso in cui gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando nel merito i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In via definitiva e per il caso specifico, poiché le ragioni del credito risultano intervenute successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003 dell'ultimo condono, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia. Pertanto, trovandosi nel caso di abuso insanabile, il sottoscritto dovrà indicare i costi per la demolizione delle opere abusivamente realizzate per il ripristino dello stato dei luoghi, qualora l'abuso non crei pregiudizio alla parte dell'edificio realizzato a norma di legge.

Alla luce di quanto esposto, la disciplina attualmente in vigore, così come modellata dalla giurisprudenza formatasi nel corso del tempo, può ritenersi idonea ad evitare che gli immobili colpiti da abusi edilizi siano sottratti alla garanzia dei creditori, in ossequio al generale principio stabilito dall'art.2740 c.c..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Entrambi i Mappali, risultano graficizzati nella tavola di pianificazione paesistica e territoriale P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) adottato con D.G.R. n. 556 del 25 Luglio 2007 modificato, integrato e rettificato con D.G.R. n. 1025 del 21 Dicembre 2007, in quanto lo stesso immobile rientra nella perimetrazione dei vincoli ricognitivi di piano disciplinati dall'Art.134 comma 1) lettera c D.lvo 42/04, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Pianificazione Paesistica e Territoriale della REGIONE LAZIO - Beni Paesaggistici Repertorio della ricognizione dei beni tutelati per legge: COSTA DEI LAGHI (Art. 6 L.R. 24/98 e Art. 142 Comma 1 Lett. b D.Lgs. 490/998) Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 300 metri. Le norme del PTPR riguardano specificatamente i "beni paesaggistici art. 134 comma 1" il quale precisa "i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice. L'apposizione di un vincolo su un immobile e/o su un area geografica,



determina, in linea generale, un limite alla possibilità edificatoria o di eseguire interventi su edifici esistenti, e pertanto vengono rese più onerose le procedure per ottenere nuovi titoli amministrativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto di trattare il complesso in oggetto come Lotto Unico, in riferimento alla complementarietà dei singoli beni stimati e costituenti; tale valore complementare deve essere inteso come il valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo. La naturale continuità, il legame logico e funzionale riscontrato in sede di sopralluogo ha orientato lo scrivente nella determinazione del valore venale più congeniale nell'immissione del bene nell'attuale mercato immobiliare. Per esprimere un giudizio di stima coerente, corre l'obbligo da parte dell'estimatore, di vagliare e considerare quegli aspetti che conferiscono appetibilità e punti di merito nell'inserimento del bene nel mercato immobiliare, e valutare quegli aspetti antieconomici che possono incidere in maniera negativa nella valutazione finale del bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alatri (FR) - Via Polledrara n°18, piano T-1

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un fabbricato/parte adibito a civile abitazione, di duplice elevazione costituito da piano terra utilizzato a zona giorno e piano primo utilizzato a zona notte (Mappale 31 sub 4), oltre locali accessori non direttamente comunicanti con la porzione residenziale (Mappale 455), in quanto posti nel fabbricato adiacente. L'accesso ad entrambi i fabbricati risulta consentito mediante area di corte comune (B.C.N.C. Mappale 31 sub 1) con l'unità immobiliare adibita a locale commerciale (Mappale 31 sub 3) non oggetto della presente procedura; la stessa corte risulta confinare direttamente con la strada principale Via Polledrara, risulta attualmente cementata e sviluppa una larghezza massima di circa 4 ml. per una lunghezza di circa 22 ml. ed adibita a parcheggio e spazi di manovra. L'ingresso all'unità immobiliare urbana (U.I.U. sub 4) residenziale, dista dalla strada principale circa 13 ml. La porzione di fabbricato oggetto della presente, piano terra e piano primo, nel complesso sviluppa una superficie residenziale pari a circa 140 mq. utili oltre il terrazzo piano primo di circa 50 mq. mentre i locali accessori (Mappale 455) sviluppano una superficie totale pari a circa 115 mq. e risultano utilizzati come cantina, deposito e pollaio; lo stesso fabbricato a carattere non residenziale gode di una corte esclusiva di circa 100 mq. La struttura portante sia del fabbricato residenziale sia dei locali accessori, risulta costituita da muratura del tipo misto con copertura in travetti in latero cemento a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso del sopralluogo eseguito in data 17/11/2022. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Alatri (FR) al Foglio 78 Mappale 31 sub 4 (P.T e 1° Residenziale) e Mappale 455 (P.T Non Residenziale) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 31, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 78, Part. 455, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 118.230,00

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>, quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni



immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con

opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale, che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONE OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento immobiliare "Lotto 1" (UNICO) vengono così determinati dal sottoscritto in funzione delle caratteristiche e peculiarità dettate dal contesto ubicazionale relativo alla microzona di riferimento ed oggetto di dinamiche di mercato, quali caratteristiche estrinseche dell'immobile, rappresentate quindi dalle condizioni esterne dell'edificio, grado di manutenzione e di conservazione dello stabile e la sua posizione rispetto al centro urbano e socio economico. Dalle caratteristiche intrinseche, che devono essere valutate secondo le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa, dalle quali non affiorano caratteristiche o materiali di pregio o di particolare finitura; acquisiti i dati immobiliari della zona interessata, è stato così possibile procedere all'individuazione del giusto parametro di comparazione.

Eventuali sbilanciamenti nella valutazione estimativa e comparativa dei beni, risultano del tutto contenuti e fissati al reale parametro del mercato immobiliare, dettato dalla domanda e dall'offerta, in quanto il valore comparativo unitario determinato è frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (Valore OMI). Le abitazioni si valutano sulla base del metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazioni e precisione nel costruire la comparazione. Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, dovremo a questo punto stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'alloggio considerato.

Il presente valore espresso in €/mq. viene rilevato dal sottoscritto, mediante anche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2022, così come stabilito dalle tabelle di riferimento per la zona D2 microzona catastale n.2, a destinazione Residenziale, che fissa per le abitazioni in stato conservativo normale, un valore di mercato, che oscilla da un minimo di €.600/mq. ad un massimo di €.850/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I.U., il sottoscritto ritiene di attribuire il valore MINIMO, deprezzandolo del 30%, in quanto l'alloggio risulta visibilmente carente di manutenzione straordinaria e pertanto un futuro acquirente al fine di un concreto utilizzo del bene, mediamente consono alle attuali esigenze abitative di mercato, dovrà eseguire una consistente riqualificazione del fabbricato.

Pertanto, in considerazione di quanto appena esposto, ritengo equo attribuire il valore pari ad €.420/mq. per l'alloggio in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alatri (FR) - Via Polledrara n°18, piano	281,50 mq	420,00 €/mq	€ 118.230,00	100,00%	€ 118.230,00



T-1						
					Valore di stima:	€ 118.230,00

Valore di stima: € 118.230,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 100.000,00

Dal valore di stima espresso, occorrerà decurtare gli oneri relativi alla demolizione e smaltimento della parte che non risulta regolare in merito al deposito Mappale 455 per una superficie di circa 60 mq. (50%) dovrà essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi e rettificato l'accatastamento a cura e spese dell'aggiudicatario; pertanto tale onere, che resterebbe a carico dell'acquirente, può tradursi in percentuale, pari al 15% del valore di stima. Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile "Lotto 1" (Lotto Unico) si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, ovviamente rapportando tale valore, con gli umori dell'attuale mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore del costruito. Per un tecnico, così come per un valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo.

Pertanto nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base delle superfici riscontrate e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo valore di mercato da attribuire all'immobile noto "Lotto 1", sia pari a complessivi € 100.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente ritiene di ribadire che l'area di corte censita al Foglio 78 Mappale 31 sub 1, risulta essere un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) CORTE AI SUB 3, SUB 4 ED ALLA U.I. FOGLIO 78 MAPPALE 455 e che pertanto non trattasi di corte esclusiva.



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.

Alatri, li 27/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattia Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di Trasferimento del 04/03/2009
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita 22/06/1969
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Storiche NCT e NCEU
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie Lotto 1 (UNICO)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Cartografie Generali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori OMI - Osservatorio Immobiliare
- ✓ N° 8 Ortofoto - Stralcio Aerofotogrammetrico dell'IGM (1966)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 10 Foto - Elaborato Fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta Accesso Atti Comune di Alatri

