TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scaccia Gianmaria, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.

promossa da

TICINO SPV SRL
Codice fiscale: 16030641001

BANCA PER LA CASA S.P.A.
Codice fiscale: 13263030150

contro

Tomasella Luca
Codice fiscale: TMSLCU69H16C479O

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 11

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Ing. Scaccia Gianmaria, con studio in Via Francesco Petrarca, 36 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.scaccia@hotmail.it, PEC gianmaria.scaccia2@ingpec.eu, Fax 0775 835071, 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 Ceprano (FR) - Via Padre Domenico Passionista, 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.54014892238253, 13.51258592875938)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano secondo di una palazzina a quattro livelli ubicata in zona semiperiferica, con posto auto assegnato nella corte condominiale.

L'accesso al bene è avvenuto in data 30/10/2023, alla presenza dell'esecutato Sig. Luca Tomasella e della moglie, Sig. Casciano Katiuscia, nonché del Custode-Professionista Avv. Rachele Ludovici, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Padre Domenico Passionista, 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È stato prodotto un certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- Tomasella Luca (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: TMSLCU69H16C479O

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

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

- Tomasella Luca (Proprietà 1/1)

Alla data di acquisto dell'immobile il sig. Tomasella Luca dichiarava di essere celibe.

CONFINI

L'immobile confina con muri perimetrali, interno 6 e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**88,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,25 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	##SBARDELLA PASQUALE## per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 208, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,63 Piano 2
Dal **01/01/1992** al **30/01/2007**	##SBARDELLA PASQUALE## per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 208, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 2
Dal **30/01/2007** al **19/12/2013**	##TOMASELLA LUCA## per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 208, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 2
Dal **19/12/2013** al **09/11/2015**	##TOMASELLA LUCA## per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 208, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **30/06/2023**	##TOMASELLA LUCA## per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 208, Sub. 5

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 309,87 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	208	5		A3	3	5 vani	87 mq	309,87 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	208				ENTE URBANO		790 mq			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consistenti nella chiusura di un balcone.
Si segnala che tale difformità è comune anche agli appartamenti sovrastanti e sottostanti ed ha alterato il prospetto laterale dell'edificio. Di tale circostanza si riferirà meglio nel capitolo sulla regolarità edilizia.
Non sussistono invece difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

delle visure catastali e dei registri immobiliari".

PATTI

L'immobile costituisce la residenza dei debitori esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile non versa in un buono stato di conservazione, essendo presenti alcune macchie di umidità in diversi ambienti. La stessa problematica è stata riscontrata sulle facciate dell'edificio.

PARTI COMUNI

La corte esterna del fabbricato costituisce parte comune a tutti gli appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento posto al piano secondo (terzo livello) di un fabbricato a quattro livelli ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Ceprano, non molto distante dal centro e a pochi chilometri dal casello autostradale e la stazione ferroviaria. L'edificio si affaccia sulla strada principale e presenta una corte esterna, in parte destinata a parcheggio, dotata di cancello carrabile automatico e portoncino pedonale. Tutti gli appartamenti sono serviti da un'unica scala centrale e non è presente l'ascensore. Il fabbricato si caratterizza per struttura in cemento armato e copertura a terrazzo; esternamente i prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati.
L'appartamento è costituito da cinque vani che si affacciano su un disimpegno centrale. Frontalmente al portone di ingresso è collocata una cucina abitabile, dotata di un balcone, mentre sul lato sinistro si trova la zona soggiorno/pranzo. Sul lato destro rispetto all'ingresso, sono ubicate due stanze da letto ed un bagno. La pavimentazione è in gres, le pareti interne sono tinteggiate e rivestite in ceramica nel bagno e in cucina; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, in PVC, sono dotati di avvolgibili. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia ubicata sul balcone e radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti.
In merito alle adduzioni dei servizi, si segnala che l'immobile è servito dalle utenze di energia elettrica e di acqua municipale, gli scarichi delle acque grigie e nere adducono alla fognatura. Gli impianti, realizzati sottotraccia, non sono certificati. L'immobile si presenta, nel complesso, in condizioni di conservazione e manutenzione accettabili, benché siano visibili alcune macchie di umidità in diversi ambienti; le finiture sono di discreta qualità e la distribuzione planimetrica risulta funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 29/04/1966 al 31/01/2007</td><td rowspan="11">##SBARDELLA PASQUALE##, nato a Ceprano il 10/04/1924, proprietario per 1/1 per il diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: SBRPQL24D10C479G</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>##Luigi Chiappini##</td><td>16/04/1966</td><td>20114</td><td>1663</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>29/04/1966</td><td>3637</td><td>3234</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Veroli</td><td>22/04/1966</td><td>1284</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 31/01/2007 al 30/06/2023</td><td rowspan="11">##TOMASELLA LUCA##, nato a Ceprano il 16/06/1969, proprietario per 1/1 per il diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: TMSLCU69H16C479O</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>##Francesco Raponi##</td><td>30/01/2007</td><td>40628</td><td>17000</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>31/01/2007</td><td>3274</td><td>2207</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>31/01/2007</td><td>399</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Frosinone il 31/01/2007
  Reg. gen. 3275 - Reg. part. 695
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
  Contro Tomasella Luca
  Capitale: € 75.000,00
  Interessi: € 75.000,00
  Rogante: Francesco Raponi
  Data: 30/01/2007
  N° repertorio: 40629
  N° raccolta: 17001

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 30/06/2023
  Reg. gen. 13118 - Reg. part. 9690
  Quota: 1/1
  A favore di TICINO SPV SRL
  Contro Tomasella Luca

Alla data della visura (27/12/2023) non sono state riscontrate difformità né aggiornamenti rispetto a quanto riportato nel certificato notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni acquisite sul portale cartografico del Comune di Ceprano, risulta che l'immobile è situato in zona “D1” del vigente P.R.G. .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La Commissione Edilizia del Comune di Ceprano ha approvato con comunicazione n. 364 del 30/01/1957 un primo progetto per la realizzazione di una palazzina per i dipendenti della "Società Romana Elettricità" per conto della Gestione Ina-CASA.
Successivamente, in data 18/01/1958, è stata presentata una variante al progetto originario ed il Comune di

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

Ceprano ha comunicato il 26/03/1958 di averla approvata nella Commissione Edilizia del 01/03/1958.
L'Ufficio del Genio Civile di Frosinone ha rilasciato l'autorizzazione a costruire n. 1737 del 03/04/1958.
Copia del progetto approvato è riportata in allegato.
Non risultano agli atti successive autorizzazioni edilizie per l'immobile pignorato.

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.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Da progetto, la pianta dell'appartamento tipo riporta due balconi, con accesso separato dalla cucina e dalla sala e tale disposizione risulta correttamente rappresentata nella vista di prospetto laterale dell'edificio. Nella realtà, solo un fronte laterale del fabbricato presenta due balconi, mentre sul fronte opposto, ove è ubicato l'appartamento pignorato, sono stati chiusi tutti i balconi delle sale ed i rispettivi spazi esterni sono stati annessi all'interno degli appartamenti. Non è dato sapere se tale modifica sia stata apportata in fase di realizzazione dell'edificio, oppure se sia stata realizzata successivamente, in maniera abusiva. In tal caso, la situazione originaria dovrebbe essere ripristinata da parte di tutti i proprietari degli appartamenti interessati, riguardando il medesimo prospetto del fabbricato, con dei costi che possono essere quantificati in € 6'500,00 per appartamento. Tali eventuali spese di ripristino saranno detratte dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun Condominio. La gestione delle spese comuni viene effettuata dai condomini, che versano un importo annuo pari a circa 200/250 € a famiglia. Non risultano debiti pregressi a carico del debitore esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceprano (FR) - Via Padre Domenico Passionista, 5, piano 2
  Porzione di fabbricato costituita da un appartamento situato al piano secondo di una palazzina a quattro livelli ubicata in zona semiperiferica, con posto auto assegnato nella corte condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 208, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 208, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 66.500,00
  Per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando il prezzo di mercato utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad immobili a destinazione residenziale situati in zona semiperiferica (Zona D3 OMI) del Comune di Ceprano. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dei beni in questione oscilla da 550,00 a 850,00 €/mq.

  Considerando le condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, che risulta di discreta qualità, il taglio medio ed infine l'ubicazione decentrata, si ritiene di poter attribuire agli stessi un valore unitario di stima pari a 750,00 €/mq.

  Il valore commerciale del bene risulta pari a:
  88.25 mq x €/mq 750 = € 66'500,00 i.c.t. .

  Nella determinazione del valore finale del bene verranno considerati e detratti gli eventuali oneri per il ripristino del secondo balcone.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceprano (FR) - Via Padre Domenico Passionista, 5, piano 2	88,25 mq	750,00 €/mq	€ 66.187,50	100,00%	€ 66.500,00
				Valore di stima:	€ 66.500,00

Valore di stima: € 66.500,00

Deprezzamenti

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di ripristino situazione originaria con secondo balcone	6500,00	€

Valore finale di stima: **€ 60.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, consistenti nella chiusura di un balcone. Tale difformità riguarda tutta la facciata laterale dell'edificio. Per il ripristino della situazione assentita, sono stati stimati e detratti dal valore di stima dei costi pari ad € 6'500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 12/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scaccia Gianmaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Perizia di stima in versione privacy (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 - Visure catastali (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Visure CC.RR.II. (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 6 - Atti di provenienza (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Documentazione e attestati comunali (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Rapporti di trasmissione e ricevute perizia (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Ricevute spese (Aggiornamento al 12/02/2024)

Firmato Da: SCACCIA GIANMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e30ea0fe588e5bb4293ee6985ce807c