TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Consistenza 4
- Dati Catastali 5
- Stato di occupazione 5
- Provenienze Ventennali 5
- Formalità pregiudizievoli 6
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 7
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 8

INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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 Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, 27

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, costituita da più costruzioni adiacenti, realizzate in epoche diverse.

La porzione di fabbricato interessata è il risultato della fusione di due fabbricati.
Uno, il più datato, ha copertura a doppia falda, l'altro ha il tetto a padiglione.
Al piano terra, accessibili direttamente dalla strada, si trovano due locali deposito/garage e due camere alle quali si accede dall'atrio comune nel quale si trova la scala che porta agli appartamenti ai piani primo e secondo.

Poco distante, sul retro del fabbricato, è situata una costruzione di pertinenza, alla quale si accede dalla corte comune, suddivisa in vari locali destinati a deposito e cantina.
I locali deposito al piano terra sono accessibili attraverso un corridoio comune centrale, attraverso il quale si accede anche al piano sottostrada, dove si trova il locale destinato a cantina, non rifinito.

L'appartamento oggetto del pignoramento si trova al primo piano del fabbricato descritto, ed è costituito da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni.
Sono pertinenze accessorie esclusive, un locale deposito/garage al piano terra, una camera al piano terra, utilizzata come ufficio, e tre locali deposito ed il locale destinato a cantina, ubicati nella costruzione che si trova sul retro, sopra descritta.

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.

Si precisa che nella camera adibita ad ufficio non si svolgono attività che prevedono contatti con il pubblico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, 27

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis ****, dal 15.09.1974, in regime di comunione legale dei beni (vedi certificato di matrimonio allegato).
La donazione, con la quale l'esecutato diventa proprietario dei beni oggetto del pignoramento, è avvenuta in data successiva al matrimonio, 19.11.1976, trascritta in data 15.12.1976.
Nella divisione del 13.04.2001, con la quale l'esecutato acquisisce la proprietà di una parte degli immobili pignorati, la stessa è indicata come bene personale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
superficie legittima	0,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	
superficie abusiva	0,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**261,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**261,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	128	5		A2	3	8,5	261,00 mq	614,58 €	S1 - T - 1	
	13	318	8		A2						
	13	695	4		A2						

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per le necessità proprie e della propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/12/1976** al **13/04/2001**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marco Sormani	19/11/1976	5536/4045	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	15/12/1976	16723	15307
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Frosinone	03/12/1976	6419	825

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/04/2001 al 14/11/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Fragomeni Carlo</td><td>15/03/2001</td><td>27524</td><td></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>Conservatoria di Frosinone</td><td>13/04/2001</td><td>5763</td><td>4738</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></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il certificato notarile indica l'atto del 1976 come compravendita, ma è una donazione (vedi allegato).
Con la donazione l'esecutato diventava titolare della piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 13 mapp.128, del terreno al mapp.271, sul quale è stato edificato l'immobile al mapp.695, e di 1/2 della proprietà della corte comune al foglio 13 mapp.318, sulla quale è stato edificata la parte di fabbricato più recente.
Con la divisione del 13/04/2001, l'esecutato acquisisce la piena proprietà del bene al foglio 13 mapp.318 sub.7, dal quale deriva il sub.8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Frosinone il 22/10/2018
  Reg. gen. 16735 - Reg. part. 2406
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 130.389,75
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 18/10/2018
N° repertorio: 46881
N° raccolta: 26041

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Frosinone il 28/06/2024
  Reg. gen. 11979 - Reg. part. 9742
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Ferentino prevede che l'immobile ricada in zona Ba - di saturazione e ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato costituito da tre piani fuori terra, è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967, in parte in data successiva.
Come si evince dall'aerofoto allegata, risalente al 1966, anche la costruzione di pertinenza adibita a cantine e depositi, non era esistente.

Relativamente a titoli edilizi, necessari alla realizzazione di questi fabbricati, nulla è stato trovato dall'Ufficio tecnico del Comune di Ferentino.

Le parti di fabbricato realizzate abusivamente, non possono essere sanate perchè le ragioni del credito risalgono ad una data successiva al 2003.
Inoltre non trova applicazione l'art.36 in quanto gli interventi abusivi sono stati realizzati precedentemente al 1985.
Le parti abusive relative al fabbricato ad uso residenziale, però, non potrebbero essere demolite, perchè verrebbe pregiudicata la stabilità delle opere regolarmente realizzate ad esso adiacenti, per questo potrebbe trovare applicazione l'art.34, comma 2, del D.P.R. n.380/2001, che viene di seguito riportato.
"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

La costruzione ad uso non residenziale, invece, potrebbe essere oggetto di ordinanza di demolizione da parte del Comune di Ferentino.

Di tutto quanto detto si terrà conto in fase di stima dell'immobile, applicando un congruo indice di deprezzamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 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 Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, 27
  L'appartamento si trova al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra, costituita da più costruzioni adiacenti, realizzate in epoche diverse. La porzione di fabbricato interessata è il risultato della fusione di due fabbricati. Uno, il più datato, ha copertura a doppia falda, l'altro ha il tetto a padiglione. Al piano terra, accessibili direttamente dalla strada, si trovano due locali deposito/garage e due camere alle quali si accede dall'atrio comune nel quale si trova la scala che porta agli appartamenti ai piani primo e secondo. Poco distante, sul retro del fabbricato, è situata una costruzione di pertinenza, alla quale si accede dalla corte comune, suddivisa in vari locali destinati a deposito e cantina. I locali deposito al piano terra sono accessibili attraverso un corridoio comune centrale, attraverso il quale si accede anche al piano sottostrada, dove si trova il locale destinato a cantina, non rifinito. L'appartamento oggetto del pignoramento si trova al primo piano del fabbricato descritto, ed è costituito da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. Sono pertinenze accessorie esclusive, un locale deposito/garage al piano terra, una camera al piano terra, utilizzata come ufficio, e tre locali deposito ed il locale destinato a cantina, ubicati nella costruzione che si trova sul retro, sopra descritta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 128, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 318, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 695, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 182.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ferentino (FR) - Via Pareti Cornella, 27	261,00 mq	700,00 €/mq	€ 182.700,00	100,00%	€ 182.700,00
				Valore di stima:	€ 182.700,00

Valore di stima: € 182.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50,00	%

Valore finale di stima: **€ 91.350,00**

Il valore finale del compendio pignorato, arrotondato per eccesso, è pari ad € 91.000,00.

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.

Ceccano, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana