

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiarelli Benedetta

Esecuzione Immobiliare 102/2023 R.G.E.

promossa da

contro

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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 10/01/2024, la sottoscritta Arch. Chiarelli Benedetta, con studio in Via Dante Alighieri, 57 - 03100 - Frosinone (FR), email arch.benedetta@studiochiarelli.org, PEC benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, Tel. 328 43 30 909, Fax 0775 251 759, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via dei Cappuccini n. 2, piano 2**

Il giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si è recata presso il bene oggetto di pignoramento, unitamente all'avv. Luigi TUCCI, in qualità di custode-professionista delegato del compendio immobiliare pignorato, riscontrando la presenza del debitore esecutato Sig. -----, che acconsentiva allo svolgersi delle operazioni peritali. All'esito del sopralluogo effettuato, è stato redatto apposito verbale congiuntamente con il professionista delegato (cf. all. 03).

DESCRIZIONE

Il bene pignorato costituisce unità abitativa a destinazione residenziale, su unico livello, posta al piano secondo sottotetto di fabbricato plurifamiliare, con accesso tramite un'area pertinenziale adibita a piazzale, da via dei Cappuccini. Dalla suddetta area pertinenziale si accede all'abitazione, sita al piano secondo, con accesso indipendente, tramite una scala esterna. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, una sala da pranzo-studio, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto. Sono presenti inoltre due terrazzi, di cui uno, antistante l'accesso all'abitazione, è coperto da una tectoria in ferro con soprastante manto di tegole. Il tutto come documentato fotograficamente in occasione del sopralluogo effettuato (cfr. all. 01).

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 Fiuggi (FR) - Via dei Cappuccini n. 2, piano 2**

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:

- -----
Codice fiscale: -----

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

- -----

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Palestrina, dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato si riscontrano le seguenti annotazioni: provvedimento del Tribunale di Frosinone n. ----- del ----- relativo alla omologa della separazione consensuale di cui all'atto di matrimonio n. --- - Parte II - Serie A del ----- (cfr. all. 07).

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina su tutti i lati con la corte di pertinenza esclusiva, fatta eccezione per il lato sud, posto a confine con strada comunale dei Cappuccini (cfr. all. 04).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,60 m	2
Terrazza	55,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	2
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				107,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,90 mq		

Il bene pignorato costituisce unità abitativa a destinazione residenziale, su unico livello, posta al piano secondo di fabbricato plurifamiliare con accesso, tramite area pertinenziale adibita a piazzale, da via dei Cappuccini. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, sala da pranzo, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto. Sono presenti inoltre due terrazzi, di cui uno funge da accesso all'abitazione ed è coperto da una tettoia in ferro con soprastante manto di tegole. Il tutto come documentato fotograficamente in occasione del sopralluogo (cfr. all. 01).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/03/1999	-----	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 217, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita L. 730 Piano 2
Dal 29/03/1999 al 11/12/2007	-----	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 217, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 11/12/2007 al 26/01/2024	-----	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 217, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 232,41 Piano 2

Si riscontrano le seguenti variazioni:

VARIAZIONE DEL 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	217	3		A2	1	5 vani	101 mq	232,41 €	2	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra, con riferimento alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, una situazione difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in atti sia in termini di distribuzione planimetrica interna che di aperture verso l'esterno, in quanto in cucina è stato ricavato un piccolo ripostiglio, e la porta che collegava all'esterno la cucina è stata chiusa, in luogo di una piccola finestra. L'ambiente cucina poi, è stato annesso all'ingresso: non è più presente dunque la parete divisoria tra i due ambienti. Inoltre non sono rappresentate né la corte esterna di pertinenza né la piccola terrazza antistante l'ingresso all'immobile, il tutto come riscontrabile dal confronto tra la documentazione fotografica prodotta (cfr. all. 01) e la planimetria catastale in atti (cfr. all. 05).

La scrivente C.T.U. ha provveduto a prendere nota delle difformità riscontrate, effettuando un rilievo metrico, e producendo documentazione fotografica degli interni e degli esterni.

Si evidenzia dunque che la planimetria catastale in atti non risulta pienamente corrispondente allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi discrete, anche se si evidenzia uno scarso grado di manutenzione.

PARTI COMUNI

All'esito del sopralluogo effettuato si riscontra che l'area di pertinenza antistante il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte funge da accesso anche all'appartamento posto al piano primo. L'ingresso all'area immediatamente antistante quest'ultimo immobile è comunque delimitato da un cancello. Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo (cfr. all. 01).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù od usi civici con riferimento al bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce il piano secondo sottotetto di un fabbricato su tre livelli e posto contro terra lungo il lato nord, con scala di collegamento esterna posta lateralmente, la cui ultimazione risale presumibilmente ai primi anni sessanta. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni, solai di piano in latero-cemento e finitura esterna in parte ad intonaco ed in parte con mattoncini a vista. La copertura è a due falde inclinate. L'altezza interna utile degli ambienti è 2,60 metri.

Le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso, di tipo non blindato. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, e relative persiane sempre in legno. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di grés, i restanti pavimenti in marmo e marmette di graniglia. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da termocamino. Le condizioni generali e di finitura sono da ritenersi modeste.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato, l'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
		Compravendita

Dal 29/03/1999 al 11/12/2007	-----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSSI Franco	29/03/1999	22828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	14/04/1999	5461	4348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2007 al 19/04/2024	-----	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	11/12/2007	315475	51751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/12/2007	33326	20381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Iscritta a FROSINONE il 13/12/2007
Reg. gen. 33327 - Reg. part. 8442
A favore di -----
Contro -----
- Rogante: -----
Data: 11/12/2007
N° repertorio: 315475
N° raccolta: 51751

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 14/09/2023

Reg. gen. 17594 - Reg. part. 13330

A favore di -----

Contro -----

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n° 1217 del 20/11/1974, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E" rurale. In tali zone, il P.R.G. si attua applicando i parametri di cui all'art. 22 delle N.T.A. (cfr. all. 10).

Dall'esame congiunto del P.T.P.R. si riscontra inoltre che il bene in oggetto non ricade in zona oggetto di vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal riscontro con gli atti di provenienza al debitore ed ai suoi danti causa, è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato a seguito di Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Fiuggi in data 13/02/1958, anteriormente all'entrata in vigore del P.R.G. del Comune di Fiuggi, approvato con D.G.R. n° 1217 del 20/11/1974.

La scrivente in data 07/03/2024 inviava all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi specifica richiesta di visione atti, di cui alla nota prot. 3308. In data 02/05/2024, dopo vari solleciti telefonici, l'Ufficio comunicava alla scrivente con nota prot. 5015 di non aver reperito in archivio la suddetta Licenza (cfr. all. 09).

La planimetria catastale, redatta nell'anno 1981, risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, a meno di alcune differenze relative essenzialmente ad una differente distribuzione interna, al posizionamento ed alla dimensione effettiva di una apertura laterale, il tutto non comportante però aumenti di volumetria.

La scrivente, al fine di riscontrare la legittimità della sola volumetria esterna, ha dunque visionato, previa acquisizione presso l'Istituto Geografico Militare, la Cartografia IGM - Ed. 1966, in cui si riscontra la sagoma del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte. Lo stesso fabbricato è riscontrabile anche dalla Carta Tecnica Regionale, il cui rilievo aerofotogrammetrico è databile all'anno 1980.

Tutto quanto sopra premesso, la scrivente C.T.U. ha comunque provveduto a richiedere al competente Ufficio comunale, con nota trasmessa a mezzo PEC e di cui al prot. 8036 del 20/06/2024, l'emissione di un certificato di stato legittimo - con riferimento al bene oggetto di pignoramento - ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001.

Con riferimento alle sole opere interne, le difformità planimetriche sopra menzionate tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale di primo impianto, redatta appunto in data 21/05/1981 (scheda n. 1604, cfr. all. 05), restano

comunque sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, mediante il pagamento della sanzione amministrativa, oltre a diritti di segreteria e spese tecniche per la presentazione della pratica.

La scrivente C.T.U. ritiene pertanto di stimare tali costi presumibilmente in **€ 3.000,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si riscontrano vincoli né oneri condominiali.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative ai Comune di Fiuggi, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via dei Cappuccini n. 2, piano 2**

Il bene pignorato costituisce unità abitativa a destinazione residenziale, su unico livello, posta al piano secondo sottotetto di fabbricato plurifamiliare, con accesso tramite un'area pertinenziale adibita a piazzale, da via dei Cappuccini. Dalla suddetta area pertinenziale si accede all'abitazione, sita al piano secondo, con accesso indipendente tramite una scala esterna. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, una sala da pranzo-studio, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto. Sono presenti inoltre due terrazzi, di cui uno, antistante l'accesso all'abitazione, è coperto da una tettoia in ferro con soprastante manto di tegole. Il tutto come documentato fotograficamente in occasione del sopralluogo effettuato (cfr. all. 01).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 217, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 73.911,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in c.t.)
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via dei Cappuccini n. 2, piano 2	107,90 mq	685,00 €/mq	€ 73.911,50	100,00%	€ 73.900,00
Valore di stima (in c.t.):					€ 73.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 70.900,00

La scrivente CTU, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, li 18/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiarelli Benedetta



ALLEGATI

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia note di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di inesistenza certificato APE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via dei Cappuccini n. 2, piano 2**

Il bene pignorato costituisce unità abitativa a destinazione residenziale, su unico livello, posta al piano secondo sottotetto di fabbricato plurifamiliare, con accesso tramite un'area pertinenziale adibita a piazzale, da via dei Cappuccini. Dalla suddetta area pertinenziale si accede all'abitazione, sita al piano secondo, con accesso indipendente tramite una scala esterna. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina, una sala da pranzo-studio, un piccolo ripostiglio, un bagno e due camere da letto. Sono presenti inoltre due terrazzi, di cui uno, antistante l'accesso all'abitazione, è coperto da una tettoia in ferro con soprastante manto di tegole.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 17, Part. 217, Sub. 3, Categoria A2**

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

Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n° 1217 del 20/11/1974, il fabbricato in oggetto ricade in zona "E" rurale. In tali zone, il P.R.G. si attua applicando i parametri di cui all'art. 22 delle N.T.A. Dall'esame congiunto del P.T.P.R. si riscontra inoltre che il bene in oggetto non ricade in zona oggetto di vincolo.