

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

All'udienza del 04/12/2024, la sottoscritta Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email p.scarponi@hotmail.it PEC paola.scarponi@ingpec.eu Tel. 0775 291997, Fax 0775 291997, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Nazionale n. 50, piano T-1-2

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 19/12/2024, giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'Avv. **** Omissis ****, in qualità di Custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato. Stante l'assenza della debitrice esecutata veniva effettuata la sola ricognizione esterna, non potendo accedere ai beni.

A seguito di ulteriori comunicazioni e accessi, in data 22/01/2025 è stato possibile svolgere il sopralluogo alla presenza della debitrice esecutata. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo)

DESCRIZIONE

Fabbricato di vecchia costruzione a triplice elevazione, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO MU PART. 266**, ubicato nel centro storico del Comune di Giuliano di Roma, in zona prevaletta carattere residenziale.

L'accesso al fabbricato - esclusivamente pedonale - avviene da via Nazionale, il parcheggio è possibile nelle aree di sosta ubicate all'esterno del centro storico.

L'immobile si articola su tre piani ed è così suddiviso: *piano terra* composto da ingresso/soggiorno, ripostiglio e bagno. Il *piano primo* è destinato a zona giorno e si compone di cucina, soggiorno, piccolo disimpegno e bagno sprovvisto di finestra.

Il *piano secondo - sottotetto*, destinato a zona notte, consta di due camere, bagno cieco e piccolo ripostiglio.

I piani sono collegati da scala interna in muratura, piuttosto ripida e di ridotte dimensioni.

L'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, sono necessari interventi di ristrutturazione sull'intero immobile.

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. N°3 - Doc. fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Nazionale n. 50, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

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)

Con atto di compravendita a rogito del notaio Pio SERASCHI, trascritto a Frosinone il 16.04.2005 - R.P. 5454, la Sig.ra **** Omissis **** diventa proprietaria esclusiva dei beni oggetto di procedura esecutiva. Nel certificato di stato civile, richiesto presso il competente ufficio del Comune, la Debitrice risulta di stato civile libero. (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici/stato di famiglia)

CONFINI

Il fabbricato in esame alla **PART. 266** confina:

- lato **NORD** con la PART. 262;
- lato **SUD** con via Nazionale;
- lato **EST** con il palazzo alla PART. 270;
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,20 mq	34,70 mq	1	34,70 mq	2,45 m	Terra
Ripostiglio	7,30 mq	10,30 mq	0,20	2,06 mq	2,20 m	Terra
Abitazione	33,20 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,45 m	Primo
Abitazione	36,50 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,45 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				126,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,76 mq		

L'immobile si articola su tre piani ed è così suddiviso: *piano terra* composto da ingresso/soggiorno, ripostiglio e bagno. Il *piano primo* è destinato a zona giorno e si compone di cucina, soggiorno, piccolo disimpegno e bagno sprovvisto di finestra.

Il *piano secondo - sottotetto*, destinato a zona notte, consta di due camere, bagno cieco e piccolo ripostiglio.

I piani sono collegati da scala interna in muratura, piuttosto ripida e di ridotte dimensioni.

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. N°3 - Doc. fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 266 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1-2
Dal 17/02/2000 al 15/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 266 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1-2
Dal 15/04/2005 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 266 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 187,99 Piano T-1-2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale). 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
	MU	266			A4	3	6,5 vani	136 mq	187,99 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

Il costo da sostenere è stimato in circa € 750,00, ripartiti in:

- Spese Tecniche € 600,00;
- Diritti erariali € 150,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

PRECISAZIONI

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti ed integrata (cfr. allegato N°6 – Ispezioni ipotecarie).

A riguardo si rileva l'iscrizione R.P. 620 del 24.03.2025 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE, successiva al deposito della certificazione notarile in atti.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presentava, internamente ed esternamente, in mediocre stato di conservazione e manutenzione; internamente l'immobile presenta vistose chiazze di umidità, provenienti dalle pareti perimetrali e dal manto di copertura. Dette infiltrazioni interessano tutta l'unità immobiliare.

Al piano terra, nel locale ripostiglio, parte dell'intonaco del soffitto è ceduto, manifestano criticità provenienti dal solaio.

Sul fabbricato sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria unitamente ad una verifica strutturale dell'intero fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato consta di struttura portante in muratura avente lo spessore di circa cm. 60/70; i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è a padiglione con soprastante manto di tegole.

L'altezza interna utile dei vari ambienti è pari a circa ml. 2,40/2,45.

Le finestre sono in legno con persiane, le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso. I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in ceramica, i pavimenti interni in ceramica tipo gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante la loro realizzazione a norma di legge ed il loro effettivo funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente unitamente al Custode, il fabbricato risulta occupato

dalla Debitrice eseguita come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune, il certificato di residenza della Sig.ra **** Omissis **** dal quale emerge l'iscrizione della debitrice nell'anagrafe della popolazione residente all'indirizzo di Via Nazionale n. 50 (cfr. all. N°2 – Certificati anagrafici).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000 al 16/04/2005	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rita Maria caterina DOLEATTI	17/02/2000	32131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	28/02/2000	2682	2003
		Registrazione			
Dal 16/04/2005 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pio SERASCHI	15/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	16/04/2005	9712	5454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- ✓ 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/04/2005
Reg. gen. 9713 - Reg. part. 2770
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 4,365 %
Rogante: Notaio Pio SERASCHI
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 36992

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/03/2025
Reg. gen. 5152 - Reg. part. 620
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di FROSINONE Iscrizione Numero di registro particolare 2770 del 16/04/2005 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente DOVALUE S.P.A. Indirizzo VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17116 - Reg. part. 13846
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giuliano di Roma e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, il bene oggetto di pignoramento ricade in **Zona omogenea A - Centro Storico**, art. 28 NTA.

Detta zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale da salvaguardare, comprese le aree circostanti che vengono considerate parte integrante di essi.

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene in esame ricade in zona tutelata paesaggisticamente, nello specifico **Paesaggio dei centri e Nuclei storici e relativa fascia di rispetto** - D. Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, a seguito di regolare richiesta inviata all'Ente, è emerso che per il fabbricato in esame non risultano atti di natura Urbanistico-Edilizia.
Sull'atto di compravendita del 2005 la Venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile ha avuto inizio in data anteriore al 1.09.1967.

Nel corso del sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 01.02.2000 riguardanti modifiche planimetriche interne.

Dette difformità potranno essere sanate mediante C.I.L.A. in sanatoria.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ai suddetti punti risulta così ripartito:

- ✓ C.I.L.A. in Sanatoria = € 1.000,00
- ✓ Spese Tecniche = € 1.000,00

Totale somme di regolarizzazione difformità: € 2.000,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Giuliano di Roma (FR) - Via Nazionale n. 50, piano T-1-2

Fabbricato di vecchia costruzione a triplice elevazione, distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO MU PART. 266**, ubicato nel centro storico del Comune di Giuliano di Roma, in zona prevalente carattere residenziale.

L'accesso al fabbricato - esclusivamente pedonale - avviene da via Nazionale, il parcheggio è possibile nelle aree di sosta ubicate all'esterno del centro storico.

L'immobile si articola su tre piani ed è così suddiviso: *piano terra* composto da ingresso/soggiorno, ripostiglio e bagno. Il *piano primo* è destinato a zona giorno e si compone di cucina, soggiorno, piccolo disimpegno e bagno sprovvisto di finestra. Il *piano secondo - sottotetto*, destinato a zona notte, consta di due camere, bagno cieco e piccolo ripostiglio.

I piani sono collegati da scala interna in muratura, piuttosto ripida e di ridotte dimensioni.

L'unità è caratterizzata da uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, sono necessari interventi di ristrutturazione sull'intero immobile.

Tutto quanto sopra descritto è desumibile dalla documentazione fotografica allegata (cfr. all. N°3 - Doc. fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. MU, Part. 266, Categoria A4**

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

Valore di stima del bene: **€ 31.690,00**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile nel centro storico del Comune e la vicinanza con le arterie che collegano ai comuni limitrofi ed al Capoluogo;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età della costruzione;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene;
- l'accessibilità, la distanza dalla strada e la possibilità di parcheggio esclusivamente su aree esterne al centro storico;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per l'area di interesse *B1/CENTRALE*, l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *abitazioni civili* €/mq 405,00 – 600,00.

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona, per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, considerando inoltre i lavori da effettuare sull'immobile, gli interventi volti all'eliminazione dell'umidità proveniente dalla copertura, ed alle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di verifica strutturale, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 250,00.

Il valore finale del fabbricato sarà così determinato:

$$Vm = 126,76 \text{ mq.} \times 250,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 31.690,00.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Giuliano di Roma (FR) - Via Nazionale n. 50, piano T-1-2	126,76 mq	250,00 €/mq	€ 31.690,00	100,00%	€ 31.690,00
Valore di stima:					€ 31.690,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	750,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Totale	2.750,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 31.690,00 - € 2.750,00 = € 28.940,00

Valore finale di stima in c.t.: € 28.900,00

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 10/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola