

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Integrazione alla Perizia di Stima (depositata il 27.10.2021 dal CTU, arch. Alessandro Originale) dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2019 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a

Integrazione alla Perizia di Stima depositata il 27.10.2021 dal precedente CTU, arch. Alessandro Originale.



NUOVA DESCRIZIONE DEL BENE n. 1 ED AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 1



INCARICO

All'Udienza del 03.05.2023, il sottoscritto C.T.U., Arch. Spinetti Filippo veniva incaricato di procedere ad una **nuova descrizione ed all'aggiornamento del valore di stima del BENE n. 1**, oggetto della Perizia di Stima già redatta dal precedente CTU, arch. Alessandro Originale, e depositata in Cancelleria in data 27.10.2021.

PREMESSA

All'attualità, il Lotto n. 1 di Vendita è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Alatri (FR) - Via della Noce, n. 9 (NCEU Fg. 14 part. 668 sub 9).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Alatri (Fr) - Via della Noce (NCT Fg. 14 part. 828).

In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. il sottoscritto provvedeva, preliminarmente, ad acquisire la Perizia di Stima, completa degli allegati, redatta dal precedente CTU, dalla quale potevano dedursi (in particolare dalla descrizione dell'immobile e dalla documentazione fotografica) le caratteristiche e lo stato dell'abitazione all'epoca della precedente stima.

Successivamente, in data 22/06/2023, si procedeva effettuando un accesso all'immobile pignorato, al fine di accertare lo stato attuale dei luoghi.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL LUOGHI

All'esito delle operazioni di rilievo, e dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato dell'immobile all'epoca della Perizia di Stima del 27.10.2021, poteva riscontrarsi quanto segue:

1. **Totale rimozione delle finestre e delle persiane al piano primo dell'abitazione** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02, 08, 09, 11, 14, 24, 29, 30, 34, 35, 37 ed All_i.03 Rilievo):
gli infissi esterni al piano primo dell'abitazione, che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultavano presenti e realizzati in alluminio preverniciato bianco (finestre, porte/finestra e relative persiane esterne), risultano, ad oggi, completamente rimossi.
Allo stato attuale l'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.
2. **Totale rimozione delle persiane al piano terra dell'abitazione** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02, 04, 05, 06, 38 ed All_i.03 Rilievo):
le persiane esterne al piano terra dell'immobile (locali cantina e legnaia), che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultavano presenti e realizzate in alluminio preverniciato bianco, risultano, ad oggi, tutte rimosse.
Allo stato attuale l'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.
3. **Portoncino d'ingresso rimosso** (cfr. All_i.02 Foto n. 02, 03, 07):
il portoncino d'ingresso al piano terra, che dalle fotografie allegate alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultava presente e realizzato a doppia anta in alluminio preverniciato marrone, con specchiature in vetro sull'anta più piccola, risulta, ad oggi, rimosso.
Allo stato attuale l'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.



4. **Ringhiere balconi rimosse** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32, 33, 37):
le ringhiere in ferro dei balconi al piano primo dell'abitazione (sia sul fronte nord che sul fronte sud), che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultavano presenti, risultano attualmente rimosse.
Ad oggi, detti balconi risultano, dunque, privi di protezione con conseguente rischio di caduta dall'alto; si ritiene necessario, pertanto, sia intercludere (nell'immediato) l'accesso a detti balconi, segnalandone inoltre il pericolo, sia approntare misure di protezione (degli stessi) da realizzarsi con la posa in opera di parapetti di cantiere.
5. **Ringhiere scala interna rimosse** (cfr. All_i.02 Foto n. 08, 09, 10):
la ringhiera in ferro della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'immobile, che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultava presente, risulta attualmente rimossa. Occorre precisare che dalla documentazione fotografica in atti non è possibile evincere se vi fosse, o meno, una ringhiera di protezione del tratto di scala (attualmente ancora allo stato grezzo) che collega il piano primo con il sottotetto e, pertanto, non verrà conteggiata nel computo delle opere rimosse e/o danneggiate.
Ad oggi, detta scala risulta, dunque, priva di protezione per rischio di caduta dall'alto e dovrà prevedersi la sua messa in sicurezza (sia per il tratto p.t/p1, che per il tratto p.1/p.2), da realizzarsi con la posa in opera di parapetti di cantiere (cfr. stima dei costi per la messa in sicurezza dell'immobile).
6. **Termo-camino rimosso** (cfr. All_i.02 Foto n. 12, 13, 19):
il termo-camino, presente all'epoca della Perizia di Stima del 27.10.2021 nel soggiorno al piano primo dell'abitazione, risulta completamente rimosso. Risulta altresì demolita la struttura di rivestimento in muratura e pietra che lo inglobava.
7. **Cancello scorrevole, carrabile, rimosso** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02):
il cancello carrabile in ferro, che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultava esistente e consentiva l'accesso, alle autovetture, alla corte antistante il fronte sud dell'immobile pignorato, risulta allo stato attuale, rimosso.
Ad oggi l'area della corte esclusiva dell'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.
8. **Cancello pedonale rimosso** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02):
il cancello in ferro, che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultava esistente e consentiva l'accesso pedonale alla corte antistante il fronte sud dell'immobile pignorato, risulta attualmente rimosso.
Ad oggi l'area della corte esclusiva dell'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.
9. **Inferriata rimossa** (cfr. All_i.02 Foto n. 01, 02):
l'inferriata che dalla documentazione fotografica allegata alla Perizia di Stima del 27.10.2021 risultava presente e delimitava la corte sul fronte prospiciente la strada di accesso all'unità immobiliare, risulta completamente rimossa.
Ad oggi l'area della corte esclusiva dell'immobile risulta, pertanto, facilmente accessibile a terzi.
10. **Caldaia rimossa** (cfr. All_i.02 Foto n. 17, 18):
la caldaia che era presente sul balcone al piano primo, prospiciente la corte sul fronte sud dell'unità immobiliare, risulta, attualmente, rimossa.

11. **Bagno con sanitari rimossi e/o danneggiati** (cfr. All_i.02 Foto n. 24, 25, 26, 27, 28):
dal locale bagno ubicato al piano primo dell'u.i.u pignorata risultano rimossi e/o danneggiati alcuni sanitari quali: il bidet, la cassetta di scarico a mandata del w.c., la vasca da bagno (irrimediabilmente danneggiata), gli attacchi e la rubinetteria di tutti i sanitari. Come già riferito, da detto locale risultano rimossi sia gli infissi esterni, sia l'elemento radiante dell'impianto di riscaldamento.
Allo stato attuale il bagno risulta, di fatto, non utilizzabile.
12. **Pavimentazione del disimpegno danneggiata, con centralina e tubazioni impianto di riscaldamento rimosse** (cfr. All_i.02 Foto n. 20, 21, 22, 23):
la pavimentazione dal disimpegno ubicato al piano primo dell'u.i.u pignorata risulta ampiamente danneggiata; risultano inoltre rimosse la centralina dell'impianto di riscaldamento e le tubazioni in rame che correvano al di sotto della suddetta pavimentazione. Risulta altresì rimosso il già citato elemento radiante che era presente sulla parete di fondo del disimpegno.
Allo stato attuale l'impianto di riscaldamento non è, dunque, funzionante.
13. **Rimozione degli elementi radianti in alluminio dell'impianto di riscaldamento** (cfr. All_i.02 Foto n. 11, 12, 20, 22, 24, 30, 35, 36):
tutti gli elementi radianti in alluminio (terminali) dell'impianto di riscaldamento al piano primo dell'unità immobiliare pignorata risultano rimossi.
14. **Rimozione delle maniglie delle porte interne** (cfr. All_i.02 Foto n. 20, 36):
tutte le maniglie delle porte interne dell'abitazione risultano rimosse.
15. **Rimozione delle placche di interruttori e prese elettriche dell'abitazione** (cfr. All_i.02 Foto n. 03, 07, 08, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 29, 3, 37):
tutte le placche delle prese ed interruttori dell'impianto elettrico, risultano rimosse.

Sulla scorta di quanto sopra riferito, e riscontrato nel corso dell'accesso ai luoghi di causa, può concludersi che **allo stato attuale l'immobile pignorato di cui trattasi (Bene n. 1) versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e gli impianti non risultano funzionanti.** In particolare l'impianto idrico-sanitario e termico richiedono opere di riparazione e ripristino di quanto rimosso e/o danneggiato. L'impianto elettrico richiede invece un intervento generale di verifica e riparazione delle parti danneggiate.

STIMA DEI COSTI NECESSARI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE ED IMPEDIRE IL LIBERO ACCESSO AL BENE PIGNORATO.

In risposta a quanto richiesto dal G.E. nell'Udienza del 12.04.2023, stante lo stato dei luoghi riscontrato nel corso dell'accesso del 22.06.2023, si procede alla stima dei costi da sostenere per la realizzazione delle opere necessarie sia alla messa in sicurezza dell'immobile, sia ad impedire il libero accesso all'immobile pignorato.

Per i suddetti fini, si ritiene necessario intraprendere le seguenti misure preventive:

- a) Chiusura dell'accesso, sia carrabile che pedonale, alla corte esclusiva (attualmente detto accesso risulta, di fatto, libero);
- b) Chiusura delle aperture delle finestre e del portoncino d'ingresso (attualmente prive di infissi);

- c) Misure di protezione dei balconi al primo piano e della scala interna (attualmente prive di protezioni per caduta dall'alto).

Per la realizzazione delle suddette misure di protezione e interclusione del libero accesso all'immobile pignorato, sarà necessario procedere alle seguenti lavorazioni, i cui **costi vengono stimati, in via cautelativa, in circa Euro 2.300,00**:

- A) **Chiusura dell'accesso alla corte esclusiva**, da realizzarsi con la fornitura e posa in opera di elementi metallici prefabbricati per recinzioni di cantiere, compresi di idonei piedini in c.l.s. e telo frangi-vista a fasce bianche e rosse metallica e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, con **costo complessivo stimato in circa Euro 500,00**;
- B) **Chiusura delle aperture delle finestre e del portoncino d'ingresso**, da realizzarsi con la fornitura e posa in opera pannelli in legno OSB di cantiere, di spessore minimo mm18, compresa la realizzazione di eventuali cardini per aperture e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, con **costo complessivo stimato in circa Euro 500,00**;
- C) **Fornitura e posa in opera misure di protezione di balconi e scala interna**, da realizzarsi con elementi per ringhiere metalliche di cantiere con sistema di fissaggio a morsetti (posti ad interasse massimo di ml 1,50), fasce parapetto in legno e quanto altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, con **costo complessivo stimato in circa Euro 1.300,00**.

LOTTO UNICO

Il lotto unico posto in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Alatri (Fr) - Via della Noce, 9 - NCEU Fg. 14 part. 668 sub 9;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Alatri (Fr) - Via della Noce - NCT Fg. 14 part. 828;

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Con la Perizia di Stima del 27.10.2021, il precedente CTU, arch. Alessandro Originale, aveva stimato, il Valore di mercato del Bene n.1 (incluso nel suddetto Lotto Unico) in euro 173.720,00.

STIMA LOTTO N. 1 (alla data del 27.10.2021)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - Via della	173,72 mq	1.000,00 €/mq	€ 173.720,00	100,00%	€ 173.720,00

Noce, 9					
Bene N° 2 - Terreno Alatri (FR) - Via della Noce, 9	319,00 mq	1,00 €/mq	€ 319,00	100,00%	€ 319,00
Valore di stima:					€ 174.039,00

Orbene, alla luce dello stato attuale dei luoghi, così come riscontrato dal sottoscritto nel corso dell'accesso del 22.06.2023, ed in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si procederà al necessario aggiornamento della Stima del Valore di Mercato del Bene n. 1, detraendo dal suddetto Valore di Mercato stimato alla data del 27.10.2021, i Costi per le modifiche e/o i danni apportati (successivamente alla stima) all'immobile.

Il costo dei lavori necessari al ripristino dello stato dell'immobile alla data del 27.10.2021, è stimato, complessivamente, dallo scrivente, in EURO 37.162,64 (come dettagliatamente descritto nel Computo Metrico allegato alla presente, Cfr. All_i.04 Computo Metrico Danni apportati all'immobile) e comprende le opere di seguito sinteticamente riassunte:

- D) Fornitura e posa in opera di nuove finestre e persiane al piano primo dell'abitazione** (voci n. 5, 6 ed 8 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con serramento in alluminio preverniciato bianco a taglio termico, compreso di vetrocamera e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 1);
- E) Fornitura e posa in opera di nuove persiane al piano terra del fabbricato pignorato** (voce n. 8 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con serramento a due o più ante in alluminio preverniciato bianco e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 2);
- F) Fornitura e posa in opera di nuovo portoncino d'ingresso al piano terra del fabbricato pignorato** (voce n. 7 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con serramento a taglio termico, completo eventualmente di vetrocamera, in alluminio preverniciato marrone e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 3);
- G) Fornitura e posa in opera di nuove ringhiere per balconi al piano primo del fabbricato pignorato** (voci n. 3, 16, 17 e 29 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con ferro tondo, piatto od angolare, comprese le opere murarie, l'applicazione antiruggine e verniciatura con smalto sintetico satinato e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, comprese le opere provvisorie quale il ponteggio esterno (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 4);
- H) Fornitura e posa in opera di nuove ringhiere per scala interna di collegamento tra il piano**

terra ed il piano primo del fabbricato pignorato (voci n. 4, 16, e 17 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con ferro tondo, piatto od angolare, comprese le opere murarie, l'applicazione antiruggine e verniciatura con smalto sintetico satinato e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 5);

I) Fornitura e posa in opera di nuovo termo-camino a pellet nel locale soggiorno al piano primo dell'abitazione. (voci n. 27, 12, 13 e 14 dell'allegato computo metrico), compresa la realizzazione del rivestimento in muratura, la rifinitura ad intonaco e tinteggiatura ed il raccordo all'impianto di riscaldamento esistente e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 6);

J) Fornitura e posa in opera di nuovo cancello scorrevole carrabile di accesso alla corte esclusiva del fabbricato (voci n. 2, 16, e 17 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con ferro tondo, piatto od angolare, comprese le opere murarie, l'applicazione antiruggine e verniciatura con smalto sintetico satinato e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 7);

K) Fornitura e posa in opera di nuovo cancello pedonale di accesso alla corte esclusiva del fabbricato (voci n. 2, 16, e 17 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con ferro tondo, piatto od angolare, comprese le opere murarie, l'applicazione antiruggine e verniciatura con smalto sintetico satinato e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 8);

L) Fornitura e posa in opera di nuove inferriate a confine tra la strada di accesso e la corte esclusiva del fabbricato (voci n. 1, 16, e 17 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con ferro tondo, piatto od angolare, comprese le opere murarie, l'applicazione antiruggine e verniciatura con smalto sintetico satinato e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 9);

M) Fornitura e posa in opera di nuova caldaia per uso monofamiliare, (voce n. 21 dell'allegato computo metrico), da alloggiarsi sul balcone al piano primo, nella posizione della caldaia rimossa, comprese le opere murarie ed il raccordo con le reti impiantistiche esistenti e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i.03 Elaborato Grafico Plan, segnalino 10);

- N) Risistemazione bagno al piano primo dell'abitazione**, (voci n. 22, 23, 24, 25, 26 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi con la fornitura e posa in opera di nuovi sanitari e rubinetteria, comprese le opere di raccordo alle reti impiantistiche di adduzione e scarico già esistenti e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i03 Elaborato Grafico Plan, segnalino B);
- O) Risistemazione locale disimpegno al piano primo dell'abitazione**, (voci n. 9, 10, 11, 15 e 20 dell'allegato computo metrico), da realizzarsi previa demolizione della pavimentazione esistente residua, realizzazione di nuovo massetto, riparazione della rete impiantistica di riscaldamento rimossa e danneggiata, rifacimento nuova pavimentazione, carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (Cfr. All_i03 Elaborato Grafico Plan, area campitura con tratteggio quadrettato in rosso);
- P) Fornitura e posa in opera di nuovi elementi radianti in alluminio al piano primo dell'abitazione**, (voce n. 19 dell'allegato computo metrico), da alloggiarsi in luogo di quelli rimossi, comprese le opere murarie ed il raccordo con la rete impiantistica di riscaldamento esistente e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- Q) Fornitura e posa in opera di nuove placche in ferro per interruttori e/o prese al piano terra e primo dell'abitazione**, (voce n. 18 dell'allegato computo metrico), da alloggiarsi in luogo di quelle rimosse e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte;
- R) Fornitura e posa in opera di nuove maniglie per porte interne al piano primo dell'abitazione**, (voce n. 28 dell'allegato computo metrico), del tipo in ottone lucido o cromo satinato, da alloggiarsi in luogo di quelle rimosse e quant'altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Come già riferito, il costo complessivo delle suddette lavorazioni, sinteticamente descritte, sarà dunque pari a:

IMPORTO TOTALE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DEI DANNI E DEGLI ELEMENTI RIMOSSI = EURO 37.162,64

come dettagliatamente indicato nell'allegato computo metrico (cfr. ALL_i.04 Computo Metrico danni apportati all'immobile pignorato).

Detta somma andrà **umentata**, in via cautelativa, di un importo pari a circa il 10% per **SPESE IMPREVISTE** (quali, ad esempio, eventuali danni occulti causati alle reti impiantistiche), dunque quantificate, in **Euro 3.716,26**.

Andranno, inoltre, aggiunte le Spese Tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, nonché di istruttoria e Diritti di Segreteria delle pratiche Edilizie di competenza dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri; dette **Spese Tecniche vengono stimate, in via cautelativa, in circa Euro 3.000,00.**



Ricapitolando si avrà:

- Costo ripristino stato dei luoghi alla data della precedente Perizia di Stima = EURO 37.162,64
- Spese Impreviste (10% dei costi di ripristino) = EURO 3.716,26
- Spese Tecniche di Progettazione e D.LL. = EURO 3.000,00

Per quanto sopra, la spesa totale da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile, risalente alla data della precedente Perizia di Stima del 27.10.2021, è stimata in complessivi Euro 43.878,90.

Pertanto, detraendo dal Valore di Mercato del Bene n. 1, già stimato in Euro 173.720,00, i costi per i danni e le modifiche apportate all'immobile de quo, stimati in Euro 43.878,90, si avrà:

VALORE di MERCATO del **BENE n.1** (al 22.06.2023) = € 173.720,00 - € 43.878,90 = **Euro 129.841,10**

STIMA VALORE DEL LOTTO N. 1 (alla data del 22.06.2023)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Alatri (FR) - Via della Noce, 9	173,72 mq			100,00%	€ 129.841,10
Bene N° 2 - Terreno Alatri (FR) - Via della Noce, 9	319,00 mq	1,00 €/mq	€ 319,00	100,00%	€ 319,00
Valore di stima:					€ 130.160,10

Valore di stima: € 130.160,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
DEPREZZAMENTO PER ARROTONDAMENTO	160,10	€

Valore finale di stima: € 130.000,00



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.

Frosinone, li 25/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

