

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via La Botte n°51 - 03100 - Frosinone (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 348/2574266, Fax 0775 407948, veniva nominato 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 Delle Mediole n°19, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°47'59.53"N - 13°13'37.92"E)

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative; nel complesso costituito da piano terra, primo e secondo; non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato intorno all'anno 2007 con struttura portante in c.a. l'accesso dalla strada principale Via delle Mediole, avviene mediante il passaggio sulla particella confinante mappale 971 di altra proprietà dalla quale è possibile raggiungere il cancello carrabile e il cancelletto pedonale posti a confine/sud della particella interessata mappale 970 pertanto trattasi di lotto intercluso. Dalla strada, una volta oltrepassata la particella 971 e il cancello e/o il cancelletto, è possibile trovarsi nell'area esterna mappale 970 sub 1 (B.C.N.C.) quale piazzale in comune a tutte le U.I.U. dello stesso mappale; all'interno di questa area rifinita a piazzale asfaltato recintato, è possibile identificare il posto auto esclusivo dell'unità abitativa mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura. Per meglio identificare il posto auto esclusivo, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. L'U.I.U. Mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura, risulta posta al piano terra con ingresso sul lato sud del cespite, ovvero sia dal posto auto esterno esclusivo mediante cancelletto pedonale che permette di accedere all'area esclusiva esterna dell'appartamento, o per mezzo del portone condominiale che da accesso ad un'area interna comune sub 2 (scala, corridoio cantine) che da accesso sia all'appartamento oggetto di procedura (sub 3) che alle cantine a servizio delle unità abitative. L'appartamento sub 3 oggetto di procedura sviluppa una superficie catastale utile pari a circa 35 mq. oltre cantina, corte esclusiva e posto auto scoperto. La corte che risulta posizionata a sud/ovest rispetto il fabbricato, accessibile dal soggiorno, sviluppa complessivamente circa 25 mq. oltre posto auto scoperto di circa 15 mq.

La cantina, accessibile dal corridoio comune, sviluppa una superficie utile di circa 4 mq.

L'U.I.U. in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto comunale con contatore autonomo. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Fiuggi (FR) al Foglio 25 Mappale 970 Sub 3 (P.T.) Internamente ed esternamente l'alloggio risulta ultimato nelle finiture, rivestimenti, sanitari, impianti tecnologici, tinteggiatura, porte interne, pavimenti ed attualmente utilizzato dal soggetto esecutato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Delle Mediole n°19, interno 1, piano T

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)

Il Sig. **** Omissis **** nato a Fiuggi in data 27/04/1975, risulta proprietario in forza di Atto del 09/04/2010 Notaio Ortolan Anna Maria Repertorio n.221149 Atto di Compravendita, per aver acquistato 1/2 della proprietà; ed in forza di Atto del 05/07/2007 Notaio Labate Roberto Repertorio n.312698 Atto di Compravendita, per aver acquistato l'altro 1/2 della proprietà; pertanto ad oggi risulta proprietario per la quota pari a 1/1.

CONFINI

Confine Nord = Particella 1017 (Fabbricato in aderenza non oggetto della presente procedura, di altra proprietà); Confine Sud = Particella 971 e 972 (Terreni non oggetto della presente procedura, di altra proprietà); Confine Est = Particella 973 (Terreno non oggetto della presente procedura, di altra proprietà); Confine Ovest = Particella 971 (Terreno non oggetto della presente procedura, di altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,80 m	Terra
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Nel presente procedimento si è proceduto con la formazione di Unico Lotto, in quanto il Bene indicato come "Lotto Unico" risulta indivisibile; le porzioni di fabbricato costituenti, risultano beni complementari; ovvero il valore complementare esprime il valore di un bene che è legato ad altri beni da rapporti di complementarità, cioè di reciproca utilità. Il bene complementare è quindi in grado di accrescere il valore o il reddito di un altro bene. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di trattare la porzione di immobile subalterno 3 composto da (Appartamento + Cantina + Corte Esclusiva + Posto Auto scoperto) come Lotto Unico, in riferimento alla complementarità dei singoli beni stimati e costituenti; tale valore complementare deve essere inteso come il valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1975 al 15/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 144 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.47.50
Dal 15/07/1989 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 902 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.13 Reddito dominicale € 3,65 Reddito agrario € 1,82
Dal 09/05/2006 al 05/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 902 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.13 Reddito dominicale € 3,65 Reddito agrario € 1,82
Dal 05/07/2007 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 970, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 232,41 Piano Terra
Dal 09/04/2010 al 20/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 970, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 232,41 Piano Terra

Il titolare catastale, coincide con il titolare dei diritti reali sull'immobile.

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	970	3	2	A2	4	3 vani	45 mq	23241 €	Terra	

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

La planimetria in atti, depositata con pratica catastale dichiarazione prot.FR0258220 del 12/06/2007, corrisponde con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 02/07/2024;

PRECISAZIONI

Trattasi di Lotto intercluso, in quanto l'accesso dalla strada Via Delle Mediole all'appartamento Mappale 970 sub 3 è possibile esclusivamente attraversando il terreno/corte confinante, mappale 971 di altra proprietà e non oggetto della presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio piano terra mappale 970 sub 3, trovasi in buono stato manutentivo, non vengono riscontrate finiture di particolare pregio in quanto corrispondenti con le caratteristiche richieste nell'attuale mercato immobiliare per immobili classificati nella categoria catastale A/2 per civile abitazione. L'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale, approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, allacciato al gas metano. La struttura portante risulta in c.a. con tramezzature in laterizio, portone blindato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno a doppio vetro e caldaia standard posizionata esternamente. Attualmente l'alloggio risulta utilizzato ed abitato dal debitore esecutato.

PARTI COMUNI

In merito alle parti comuni dell'alloggio oggetto di procedura esecutiva, troviamo l'area esterna adibita a piazzale sub 1 (B.C.N.C.) oltre al sub 2 (B.C.N.C.) scala e corridoio cantine;



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di trasferimento del Notaio Dott.ssa Maria Ivana De Camillo Repertorio n°25328 Raccolta 7907 del 09/05/2006, per mezzo del quale i signori **** Omissis **** vendono e trasferiscono alla società **** Omissis **** viene riportato in merito alla presenza di usi civici gravanti sul bene, che i venditori dichiarano di aver pagato al Comune di Fiuggi la somma necessaria per liquidare l'uso civico che gravava sull'intero terreno ove appunto è stato edificato il fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In merito alle caratteristiche costruttive del fabbricato, è possibile affermare che la struttura portante verticale risulta costituita da conglomerato cementizio armato realizzato intono al 2007, gli elementi orizzontali sono costituiti da solaio di interpiano in latero-cemento del tipo piano e solaio di copertura del tipo inclinato. E' presente scala in c.a. interna comunicante e di collegamento fra i piani dello stabile. Le fondazioni, visto il tipo struttura, si presume siano continue con cordoli perimetrali e travi rovesce. Sulla struttura sopra descritta non vengono riscontrati segni di dissesto, e le strutture visionate si presentano in buono stato di conservazione, non riscontrando segni di umidità attuale e/o pregressa; per le certificazioni degli elementi strutturali si rimanda alle autorizzazioni sismiche, rilasciate dalla Regione Lazio (ex Genio Civile), all'epoca del progetto presentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo eseguito in presenza del custode giudiziario in data 02/07/2024, si è potuto accertare che l'alloggio risulta utilizzato ed abitato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1989 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivana Di Camillo	15/09/1989	4740	1360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/09/1989	12786	10227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	26/09/1989	2766	

Dal 09/05/2006 al 05/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo Ivana	09/05/2006	25328	7907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/06/2006	11820	7691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2007 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	05/07/2007	312698	50421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2010 al 20/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ORTOLAN ANNAMARIA	09/04/2010	221149	12171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
Il titolare catastale, coincide con il titolare dei diritti reali sull'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a FROSINONE il 06/07/2007
Reg. gen. 20260 - Reg. part. 5869
Quota: Quota 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 05/07/2007
N° repertorio: 312698
N° raccolta: 50421

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Frosinone il 06/07/2007
Reg. gen. 20259 - Reg. part. 11434
Quota: Proprietà per 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Frosinone il 23/04/2010
Reg. gen. 8410 - Reg. part. 5434
Quota: Proprietà per 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2024
Reg. gen. 7783 - Reg. part. 6297
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Lotto di Terreno in Fiuggi, località Mediole, censito in Catasto al Foglio 25 Mappale 970, ricade da P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con Delibera n°4247 del 20/11/1974 in zona C1 con indice di edificabilità di mc/mq 1,00. Inoltre ricade nel comparto n.49 del Piano Particolareggiato delle zone C) Comprensorio B) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.191 del 15/11/1984.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente C.T.U. in merito alla regolarità edilizia del bene, ha eseguito in data 05/07/2024 richiesta di accesso atti n°8636; ed in merito al fabbricato, in data 21/10/2024 il Comune di Fiuggi mi comunica di aver rinvenuto nella documentazione in loro possesso, Permesso di Costruire n°127 del 08/07/2005 e successiva Variante n°240 del 06/12/2006 e che in merito ad entrambe le autorizzazioni appena menzionate, non risultano rinvenuti i relativi elaborati grafici (documentazione in risposta, allegata alla presente). In merito a quanto non si è potuto accertare, in quanto carente, lo scrivente CTU ritiene di fare riferimento all'unico documento e/o elaborato grafico presente in atti, ovvero alla planimetria catastale costituita in data 12/06/2007 pratica n.FR0258220 e quindi relativamente al periodo della realizzazione della costruzione e che risulta rappresentare lo stato dei luoghi così come censiti e riscontrati nel corso del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Delle Mediole n°19, interno 1, piano T

Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative; nel complesso costituito da piano terra, primo e secondo; non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato intorno all'anno 2007 con struttura portante in c.a. l'accesso dalla strada principale Via delle Mediole, avviene mediante il passaggio sulla particella confinante mappale 971 di altra proprietà dalla quale è possibile raggiungere il cancello carrabile e il cancelletto pedonale posti a confine/sud della particella interessata mappale 970 pertanto trattasi di lotto intercluso. Dalla strada, una volta oltrepassata la particella 971 e il cancello e/o il cancelletto, è possibile trovarsi nell'area esterna mappale 970 sub 1 (B.C.N.C.) quale piazzale in comune a tutte le U.I.U. dello stesso mappale; all'interno di questa area rifinita a piazzale asfaltato recintato, è possibile identificare il posto auto esclusivo dell'unità abitativa mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura. Per meglio identificare il posto auto esclusivo, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. L'U.I.U. Mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura, risulta posta al piano terra con ingresso sul lato sud del cespite, ovvero sia dal posto auto esterno esclusivo mediante cancelletto pedonale che permette di accedere all'area esclusiva esterna dell'appartamento, o per mezzo del portone condominiale che dà accesso ad un'area interna comune sub 2 (scala, corridoio cantine) che dà accesso sia all'appartamento oggetto di procedura (sub 3) che alle cantine a servizio delle unità abitative. L'appartamento sub 3 oggetto di procedura sviluppa una superficie catastale utile pari a circa 35 mq. oltre cantina, corte esclusiva e posto auto scoperto. La corte che risulta posizionata a sud/ovest rispetto al fabbricato, accessibile dal soggiorno, sviluppa complessivamente circa 25 mq. oltre posto auto scoperto di circa 15 mq. La cantina, accessibile dal corridoio comune, sviluppa una superficie utile di circa 4 mq. L'U.I.U. in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto comunale con contatore autonomo. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Fiuggi (FR) al Foglio 25 Mappale 970 Sub 3 (P.T.) Internamente ed esternamente l'alloggio risulta ultimato nelle finiture, rivestimenti, sanitari, impianti tecnologici, tinteggiatura, porte interne, pavimenti ed attualmente utilizzato dal soggetto esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 970, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

Si è ritenuto di procedere con l'individuazione di un UNICO LOTTO in funzione:

- alle attuali funzionalità dei singoli beni riscontrati nel corso del sopralluogo;
- al potenziale massimo espresso ed attribuibile ai singoli comparti.

Tenendo a precisare, che tale individuazione da parte del sottoscritto, espressa nella presente relazione, non vuole privare alcuna possibilità di attribuire e/o rimodulare indipendentemente da quanto disposto, a differenti attribuzioni o considerazioni. I relativi valori economici che verranno determinati in corso della presente relazione, saranno singolarmente attribuiti ad ogni bene immobile riconducibile alla procedura, pertanto risulterà di agevole riscontro vagliare quanto appresso considerato dallo scrivente. In merito a quanto appurato, ed al fine di rendere facilmente comprensibile la logica adottata su quanto oggetto della presente valutazione risulterà possibile affermare che per il caso specifico, si viene a concretizzare l'attribuzione di valori che tecnicamente possono essere designati come complementari; nell'estimo, ovvero la materia che rappresenta, stabilisce e designa i principi per eseguire una corretta stima, individua come VALORE COMPLEMENTARE: IL VALORE DEFINITO QUALE "VALORE ATTRIBUIBILE AD UN BENE RIGUARDATO COME PARTE DI UN INSIEME DI BENI ECONOMICAMENTE SINERGICI" E PERTANTO LA STIMA DEL VALORE COMPLEMENTARE SI PUO' INCENTRARE ESEMPIO SU IMMOBILI "A" E "B", CHE POSSONO ESSERE UNITI E COSTITUIRE UN COMPLESSO "AB" CHE RAPPRESNTA IL VALORE MAGGIORE DELLA SOMMA DEL VALORE DEI DUE IMMOBILI PRESI SINGOLARMENTE; L'esempio è calzante in quanto l'appartamento senza la cantina e/o il posto auto, avrebbe un valore al mq. più esiguo se preso singolarmente, mentre se valutato in considerazione delle pertinenze esclusive (cantina e posto auto) rientrerebbe in un valore al mq. indubbiamente maggiore.

Quindi, la somma del valore complessivo dei beni (APPARTAMENTO E PERTINENZE), a questo punto risulta maggiore della somma dei valori dei stessi beni, presi singolarmente, "VALORE COMPLEMENTARE" ossia di reciproca utilità.

La naturale continuità, il legame logico e funzionale riscontrato in sede di sopralluogo ha orientato lo scrivente nella determinazione del valore venale più congeniale nell'immissione del bene nell'attuale mercato immobiliare. Per esprimere un giudizio di stima coerente, corre l'obbligo da parte dell'estimatore, di vagliare e considerare quegli aspetti che conferiscono appetibilità e punti di merito nell'inserimento del bene nel mercato immobiliare, e valutare quegli aspetti antieconomici che possono incidere in maniera negativa nella valutazione finale del bene. L'attribuzione del valore economico e relativo trasferimento del solo piano terra (Appartamento), o dei singoli accessori (Cantina e Posto Auto) sarebbe possibile solo dopo aver proceduto con il relativo frazionamento catastale al fine di essere trattati separatamente.

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banchedati/quotazioni-immobiliari>, la quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale del bene è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e

commerciale, che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono

far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONE OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento immobiliare "Lotto Unico" (UNICO) viene così determinato dal sottoscritto in funzione delle caratteristiche e peculiarità dettate dal contesto ubicazionale relativo alla microzona di riferimento ed oggetto di dinamiche di mercato, quali caratteristiche estrinseche dell'immobile, rappresentate quindi dalle condizioni esterne dell'edificio, dal grado di manutenzione e di conservazione dello stabile e la sua posizione rispetto al centro urbano e

socio economico. Dalle caratteristiche intrinseche, che devono essere valutate secondo le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa, dalle quali non affiorano caratteristiche o materiali di pregio o di particolare finitura; acquisiti i dati immobiliari della zona interessata, è stato così possibile procedere all'individuazione del giusto parametro di comparazione.

Eventuali sbilanciamenti nella valutazione estimativa e comparativa dei beni, risultano del tutto contenuti e fissati al reale parametro del mercato immobiliare, dettato dalla domanda e dall'offerta, in quanto il valore comparativo unitario determinato è frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (Valore OMI). Le abitazioni si valutano sulla base del metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di

misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazioni e precisione nel costruire la comparazione. Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, dovremo a questo punto stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'alloggio considerato.

Il presente valore espresso in €/mq. viene rilevato dal sottoscritto, mediante anche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2023, così come stabilito dalle tabelle di riferimento per la zona C1 microzona catastale n.1, a destinazione residenziale, che fissa per le abitazioni in stato conservativo normale, un valore di mercato, che oscilla da un minimo di €.680/mq. ad un massimo di €.1500/mq. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I.U., il sottoscritto ritiene di attribuire il valore medio di zona, in quanto l'alloggio risulta coerente con le attuali esigenze abitative di mercato per alloggi di similari caratteristiche e pertanto di facile commerciabilità oltre che di pronto utilizzo.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, ritengo equo attribuire il valore pari ad €.1.100/mq. per l'alloggio in esame. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Totale Superficie Commerciale 46,75 mq x €/mq.1.100 = €.51.000,00 in c.t.(QUOTAZIONE OSSERVATORIO OMI)

Un ulteriore verifica sulla valutazione della proprietà in oggetto, è possibile eseguirla sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Il saggio di capitalizzazione è il tasso al quale la rendita di mercato è capitalizzata ("convertita") nel valore di mercato del bene. Il valore di mercato ricercato viene nella presente stima, inteso come il prezzo di vendita del bene.

Il saggio di capitalizzazione rappresenta il fondamento del metodo della capitalizzazione diretta. Infatti, conoscendo il tasso di capitalizzazione è possibile ottenere la stima del valore dell'immobile applicando tale tasso alla potenziale ed iniziale rendita netta prodotta dal bene. SAGGIO ANNUO DI CAPITALIZZAZIONE $r = 4\%$ (quale saggio di rischiosità dell'investimento).

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE :

Per l'U.I.U. in oggetto, la Banca Dati dell'OMI, quale (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, prevede per il comparto di riferimento, il relativo valore locativo oscilla da un minimo di €.4,90/mq. ad un massimo di €.6,00/mq. x mese;

Volendo attribuire un canone di locazione espresso in €. a mq., commisurato alle caratteristiche e peculiarità del bene, considerando le finiture riscontrate si può attribuire il valore locativo pari €.5,00/mq.

LOCAZIONE €.5,00/mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 46,00 mq. (lorda) - 10 % = 41,40 mq. (utile)

VALORE DI LOCAZIONE 41,40 mq. x €.6,00 mq. = €.250,00/mese

VALORE COMMERCIALE DEL BENE CON LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale dividendo "R" il reddito annuo netto che il capitale produce, per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore di locazione individuato, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo lordo, il seguente:

FITTO MENSILE = €. 250,00/mese

REDDITO LORDO

Reddito Lordo mensile €.250,00/mese x 12 mesi = €.3.000,00/anno

$V = R \text{ annuo} = \text{€}3.000,00 / 0,04 = \text{€}75.000,00$ Valore venale (verifica giusta attribuzione del saggio "r")

= R/V dove R è pari al reddito annuo dell'immobile, mentre V è pari al valore del capitale; pertanto si raffronta il corretto parametro del saggio $r = 3.000,00 / 75.000,00 = 0,04$). Occorre, da questo valore appena desunto, scomputare i costi correlati che rimangono in capo alla proprietà dell'immobile. Possedere un immobile può senz'altro essere redditizio, ma non bisogna trascurare il fatto che sul titolare del bene gravano una serie di costi che vanno considerati con molta attenzione. Nella stima della redditività di un immobile dunque non bisogna tenere in considerazione soltanto i guadagni, ma anche i costi correlati alla gestione del bene. Da questo punto di vista le voci sono numerose, a cominciare dalle tasse, le quali hanno un peso non indifferente. Altri costi a cui il titolare dell'immobile non può sottrarsi sono tutti quelli manutentivi, sia in riferimento alla manutenzione ordinaria che straordinaria, senza trascurare costi opzionali ma opportuni per tutelare il bene, come ad esempio appositi prodotti assicurativi. In definitiva nel concetto di spese operative rientrano tutte le spese necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare ed a mantenere la capacità di generare reddito, comprese le imposte inerenti l'immobile. Tutte le spese sopra elencate, oltre che con procedimento analitico, possono essere stimate per vie brevi in una percentuale del canone mensile lordo. Le spese di manutenzione, assicurazione, ammodernamento che sono semplici commissioni di gestione per i capitali, per gli immobili possono essere spese consistenti (superiori al 25% del canone annuale lordo). Le spese, assieme alla fiscalità, giocano un ruolo fondamentale nel determinare la redditività di un immobile. Proprio a fronte delle sopra esposte considerazioni, dal valore ultimo ricercato occorre scomputare una quota pari al 30%. Quindi € 75.000,00 Valore Venale - 30% = € 52.500,00 Valore Venale.

Con tale metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, in considerazione all'accumulo iniziale dei redditi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Delle Mediole n°19, interno 1, piano T	46,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 51.425,00	100,00%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Valore finale di stima: € 51.000,00

Ritenendo opportuni i calcoli, ed attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso di determinare i valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventuale chiarimento o ulteriori necessità.

Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile "Lotto 1" (Lotto Unico) si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione

dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, ovviamente rapportando tale valore, con gli umori dell'attuale mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore del costruito. Per un tecnico, così come per un valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo. Pertanto nel ringraziare la S.V. Ill.mo per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base delle superfici riscontrate e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo valore di mercato da attribuire all'immobile noto "Lotto 1", sia pari a complessivi €51.000,00.

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 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattia Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita 2010 - Notaio Ortolan - Rep.221149 - Acquisto Proprietà 1/2
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita 2007 - Notaio Labate - Rep.312698 - Acquisto Proprietà 1/2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Compravendita 2006 - Notaio De Camillo - Rep.25328 -
- ✓ N° 4 Altri allegati - Compravendita 1989 - Notaio De Camillo - Rep.4740 -
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Terreni - N.C.T.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Urbano - N.C.E.U.
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria depositata in data 12/06/2007
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Stralcio di Mappa Catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Cartografie di Riferimento
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso di Costruire e Variante (prive di tavole di progetto)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato Planimetrico con elenco subalterni



✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria

✓ N° 13 Foto - Elaborato Fotografico

✓ N° 14 Altri allegati - Valori OMI - Agenzia delle Entrate (ADE)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Delle Mediole n°19, interno 1, piano T
Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative; nel complesso costituito da piano terra, primo e secondo; non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato intorno all'anno 2007 con struttura portante in c.a. l'accesso dalla strada principale Via delle Mediole, avviene mediante il passaggio sulla particella confinante mappale 971 di altra proprietà dalla quale è possibile raggiungere il cancello carrabile e il cancelletto pedonale posti a confine/sud della particella interessata mappale 970 pertanto trattasi di lotto intercluso. Dalla strada, una volta oltrepassata la particella 971 e il cancello e/o il cancelletto, è possibile trovarsi nell'area esterna mappale 970 sub 1 (B.C.N.C.) quale piazzale in comune a tutte le U.I.U. dello stesso mappale; all'interno di questa area rifinita a piazzale asfaltato recintato, è possibile identificare il posto auto esclusivo dell'unità abitativa mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura. Per meglio identificare il posto auto esclusivo, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. L'U.I.U. Mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura, risulta posta al piano terra con ingresso sul lato sud del cespite, ovvero sia dal posto auto esterno esclusivo mediante cancelletto pedonale che permette di accedere all'area esclusiva esterna dell'appartamento, o per mezzo del portone condominiale che dà accesso ad un'area interna comune sub 2 (scala, corridoio cantine) che dà accesso sia all'appartamento oggetto di procedura (sub 3) che alle cantine a servizio delle unità abitative. L'appartamento sub 3 oggetto di procedura sviluppa una superficie catastale utile pari a circa 35 mq. oltre cantina, corte esclusiva e posto auto scoperto. La corte che risulta posizionata a sud/ovest rispetto al fabbricato, accessibile dal soggiorno, sviluppa complessivamente circa 25 mq. oltre posto auto scoperto di circa 15 mq. La cantina, accessibile dal corridoio comune, sviluppa una superficie utile di circa 4 mq. L'U.I.U. in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto comunale con contatore autonomo. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Fiuggi (FR) al Foglio 25 Mappale 970 Sub 3 (P.T.) Internamente ed esternamente l'alloggio risulta ultimato nelle finiture, rivestimenti, sanitari, impianti tecnologici, tinteggiatura, porte interne, pavimenti ed attualmente utilizzato dal soggetto
esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 970, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il Lotto di Terreno in Fiuggi, località Mediole, censito in Catasto al Foglio 25 Mappale 970, ricade da P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con Delibera n°4247 del 20/11/1974 in zona C1 con indice di edificabilità di mc/mq 1,00. Inoltre ricade nel comparto n.49 del Piano Particolareggiato delle zone C) Comprensorio B) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.191 del 15/11/1984.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Delle Mediole n°19, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 970, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	46,75 mq
Stato conservativo:	L'alloggio piano terra mappale 970 sub 3, trovasi in buono stato manutentivo, non vengono riscontrate finiture di particolare pregio in quanto corrispondenti con le caratteristiche richieste nell'attuale mercato immobiliare per immobili classificati nella categoria catastale A/2 per civile abitazione. L'immobile risulta allacciato alla fognatura comunale, approvvigionamento idrico mediante acquedotto comunale, allacciato al gas metano. La struttura portante risulta in c.a. con tramezzature in laterizio, portone blindato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno a doppio vetro e caldaia standard posizionata esternamente. Attualmente l'alloggio risulta utilizzato ed abitato dal debitore esecutato.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente procedura, risulta identificare un appartamento inserito all'interno di un fabbricato con più U.I.U. abitative; nel complesso costituito da piano terra, primo e secondo; non risulta nominato alcun amministratore per la gestione condominiale in quanto i condomini si regolamentano privatamente. Il fabbricato risulta realizzato intorno all'anno 2007 con struttura portante in c.a. l'accesso dalla strada principale Via delle Mediole, avviene mediante il passaggio sulla particella confinante mappale 971 di altra proprietà dalla quale è possibile raggiungere il cancello carrabile e il cancelletto pedonale posti a confine/sud della particella interessata mappale 970 pertanto trattasi di lotto intercluso. Dalla starada, una volta oltrepassata la particella 971 e il cancello e/o il cancelletto, è possibile trovarsi nell'area esterna mappale 970 sub 1 (B.C.N.C.) quale piazzale in comune a tutte le U.I.U. dello stesso mappale; all'interno di questa area rifinita a piazzale asfaltato recintato, è possibile identificare il posto auto esclusivo dell'unità abitativa mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura. Per meglio identificare il posto auto esclusivo, il C.T.U. rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione. L'U.I.U. Mappale 970 sub 3 oggetto della presente procedura, risulta posta al piano terra con ingresso sul lato sud del cespite, ovvero sia dal posto auto esterno esclusivo mediante cancelletto pedonale che permette di accedere all'area esclusiva esterna dell'appartamento, o per mezzo del portone condominiale che da accesso ad un'area interna comune sub 2 (scala, corridoio cantine) che da accesso sia all'appartamento oggetto di procedura (sub 3) che alle cantine a servizio delle unità abitative. L'appartamento sub 3 oggetto di procedura sviluppa una superficie catastale utile pari a circa 35 mq. oltre cantina, corte esclusiva e posto auto scoperto. La corte che risulta posizionata a sud/ovest rispetto il fabbricato, accessibile dal soggiorno, sviluppa complessivamente circa 25 mq. oltre posto auto scoperto di circa 15 mq. La cantina, accessibile dal corridoio comune, sviluppa una superficie utile di circa 4 mq. L'U.I.U. in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale e all'acquedotto comunale con contatore autonomo. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Fiuggi (FR) al Foglio 25 Mappale 970 Sub 3 (P.T.) Internamente ed esternamente l'alloggio risulta ultimato nelle finiture, rivestimenti, sanitari, impianti tecnologici, tinteggiatura, porte interne, pavimenti ed attualmente utilizzato dal soggetto esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a FROSINONE il 06/07/2007

Reg. gen. 20260 - Reg. part. 5869

Quota: Quota 1/1 del diritto di proprietà

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Labate Roberto

Data: 05/07/2007

N° repertorio: 312698

N° raccolta: 50421

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 29/04/2024

Reg. gen. 7783 - Reg. part. 6297

Quota: Proprietà 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****