

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/24 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 08/10/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Cupiccia 48

DESCRIZIONE

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Cupiccia 48 (foto da 1 a 36 - Allegato 1), formato da un fabbricato costituito da un appartamento con locali accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 2**, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 m², rendita 542,28 euro, da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 3**, piano 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 m², rendita 542,28 euro, entrambi con spazi e corte fra loro comuni al sub. 1, e da un terreno censito in Catasto dei Terreni al **Foglio 20 n. 517**, seminativo arborato, classe 5, 3.670 m², R.D. 4,74 euro, R.A. 4,74 euro. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con due appartamenti e relativo giardino-piazzale recintato costituente la corte (sub. 1) e da un terreno con accesso attraverso la corte del fabbricato. Il primo appartamento, è costituito al piano terra, con accesso diretto dalla corte, da un garage, utilizzato anche come officina, e da due locali di cui uno trasformato in bagno, e al piano primo, con accesso diretto a quota superiore dalla corte passando sotto il portico comune adiacente alla scala esterna, tre camere, un pranzo, un angolo cottura, due bagni, un ingresso, due disimpegni e due balconi. Il secondo appartamento è costituito al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da tre camere, un pranzo-soggiorno, due bagni, un ingresso, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo, una volta coperto con tettoia, ora non più presente in quanto distrutta da un incendio. Il portico del piano terra sono parte del bene comune non censibile sub. 1. Gli appartamenti, con finiture di tipo civile, infissi in legno e metallo, si trovano in mediocri condizioni. Vi sono perdite nei bagni, infiltrazioni dalla copertura, facciate da risanare. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Vi sono infiltrazioni dal tetto. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; sono presenti caldaie a gas dismesse ed è stato allestito un impianto con caldaia a biomasse, con installazione non regolamentare. Il fabbricato, a suo tempo oggetto di istanza di condono edilizio in corso di definizione per la sua legittimazione, è stato oggetto di ampliamento con la costruzione di una centrale termica adiacente alla scala, da modifiche interne al piano terra e primo, il tutto realizzato abusivamente e da rimuovere. Nella corte è presente una tettoia per legna e un locale interrato abusivi, la prima da rimuovere, il secondo da rimuovere o tombare. Il fabbricato, con struttura apparentemente mista in muratura e c.a., di caratteristiche antisismiche carenti e da verificare stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '70, necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, anche sulla copertura, impiantistica ed energetica, con

riqualificazione termo-igrometrica e adeguamenti. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico con fossa settica, sono presenti contatori del gas metano ma non è dato sapere se attivi o meno. Nel fabbricato sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. Il terreno è incolto, scosceso e non recintato, con confini non ben materializzati a terra. Ad esso si accede attraverso la corte del fabbricato. Il complesso è gravato da livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, da affrancare, ricade in zona agricola "Ea" del P.R.G. del Comune di Ferentino e in parte (il terreno) in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica come aree boscate. Il complesso confina con strada comunale, mappali 152-444, s.a..

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

" - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

via CUPICCIA n. 50 Piano T-1

distinti in CATASTO FABBRICATI

al FOGLIO 20 PART. 518 SUB. 2 ZONA CENSUARIA 2 CATEGORIA A/2 - CLASSE 6 - CONSISTENZA VANI 7 - superficie catastale totale mq. 169 (totale escluse aree scoperte mq. 164) rendita Euro 542,28

per diritto piene proprietà 1000/1000

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

via CUPICCIA n. 50 Piano 2

distinti in CATASTO FABBRICATI

al FOGLIO 20 PART. 518 SUB. 3 ZONA CENSUARIA 2 CATEGORIA A/2 - CLASSE 6 - CONSISTENZA VANI 7 - superficie catastale totale mq. 153 (totale escluse aree scoperte mq. 142) rendita Euro 524,28

per diritto piene proprietà 1000/1000

.....

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

distinti in CATASTO TERRENI

al FOGLIO 20 PART. 517 - SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 5 - ARE 56 - CENTIARE 70 - reddito dominicale Euro 4,74 (Lire 9.175) reddito agrario Euro 4,74 (Lire 9.175)

per diritto della piene proprietà 1000/1000".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 13299 reg. part., n. 16368 reg. gen., del 06/09/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

1- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni foglio 20 particella 517, 36 are e 70 centiare, natura T;

2- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino, via Cupiccia 50, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 20 particella 518 sub. 2, 7 vani, natura A2;

3- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino, via Cupiccia 50, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 20 particella 518 sub. 3, 7 vani, natura A2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Cupiccia 48

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative al compendio oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 20 n. 518 sub. 2-3, con i BCNC al sub. 1 e n. 517) sono pervenuti al debitore esecutato ***omissis*** da ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà, con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, trascritto a Frosinone il 17/06/1987 al n. 6706 reg. part. e n. 8701 reg. gen..

Nell'atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, risulta che il ***omissis*** al momento della donazione era nello stato civile libero. Trattandosi di donazione dal padre al figlio, i beni del compendio costituiscono beni personali.

Dalle visure catastali storiche del terreno F. 20 n. 517 risulta un livello per il diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino. Tale livello è riportato anche nelle visure storiche della particella F. 20 n. 518, ove è presente il fabbricato. Nella certificazione notarile in atti per le due particelle il livello per diritto di pascolo non è menzionato e da essa risulta che, con i titoli di provenienza, sono stati trasferiti i diritti pari a 1/1 della proprietà fin dal 1987.

I beni oggetto della procedura sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato e dal figlio.

CONFINI

Il complesso confina con strada comunale, mappali 152-444, s.a..

CONSISTENZA FABBRICATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori piano T		127,00 mq	0,6	76,20 mq	3,00 m	T
Appartamento piano 1		127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	1
Balconi piano 1		18,00 mq	0,25	4,50 mq		1
Portico piano 1 (terra livello superiore) BCNC		24,00 mq	0,33	7,92 mq		1
Appartamento piano 2		127,00 mq	1	127,00 mq	variabile	2
Balconi piano 2		18,00 mq	0,25	4,50 mq		2
Terrazzo piano 2 (senza tettoia distrutta da incendio)		35,00 mq	0,25	8,75 mq		2

Totale superficie convenzionale:	355,87 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	355,87 mq	

CONSISTENZA TERRENO

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Terreno F. 20 n. 517	3670,00 mq	1	3.670,00 mq	
Totale superficie convenzionale:			3670,00 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			3670,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima dei beni oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza della corte esclusiva del fabbricato adeguando il prezzo unitario di stima dello stesso per considerarne la presenza, per cui le relative superfici non sono state considerate nel calcolo della superficie convenzionale. Per il terreno si assume quale superficie commerciale quella catastale risultante dalla visure. Le parti realizzate abusivamente (centrale termica, tettoia per legna e locale interrato) non vengono considerate nella determinazione della superficie convenzionale in quanto devono essere demolite la prima e la seconda e demolito o tombato il terzo. Nel fabbricato occorre ripristinare la conformazione originaria descritta negli elaborati grafici di condono, altrimenti la definizione dello stesso risulterebbe inficiata. Per tale motivo nella stima saranno portati in detrazione sia i costi delle eliminazioni degli abusi che quelli dei ripristini. In considerazione dello stato di degrado e di inefficienza del fabbricato, si adotterà un valore adeguatamente ridotto del prezzo di stima, che terrà conto anche della presenza di materiali da rimuovere e di alea nella definizione del condono.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1987 al 11/06/1987	***omissis***, diritto di proprietà; Comune di Ferentino per il diritto di pascolo	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 518, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,84 Piano T-1
Dal 11/06/1987 al 11/06/1987	***omissis*** diritto di proprietà; Comune di Ferentino per il diritto di pascolo	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 517 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.49.00 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 6,33
Dal 11/06/1987 al 26/03/1990	***omissis*** proprietà; Comune di Ferentino, diritto d'uso proprietà	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 517 Qualità Seminativo arborato

	superficiaria per il diritto di pascolo	Superficie (ha are ca) 00.49.00 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 6,33
Dal 11/06/1987 al 02/03/2004	***omissis***, diritto di proprietà; Comune di Ferentino, diritto uso per il diritto di pascolo	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 518, Zc. 2 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5,5 vani Piano T-1
Dal 26/03/1990 al 30/10/2024	***omissis***, proprietà; Comune di Ferentino, diritto d'uso proprietà superficiaria per il diritto di pascolo	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 517 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.36.70 Reddito dominicale € 4,74 Reddito agrario € 4,74
Dal 02/03/2004 al 30/10/2024	***omissis***, diritto di proprietà; Comune di Ferentino, diritto uso per il diritto di pascolo	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 518, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 169 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 02/03/2004 al 30/10/2024	***omissis***, diritto di proprietà per 1000/1000; Comune di Ferentino, oneri per il diritto di pascolo	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 518, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 542,28 Piano 2

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 20 n. 518 sub. 2-3 e n. 517) sono pervenuti al debitore esecutato ***omissis*** da ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà, con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, trascritto a Frosinone il 17/06/1987 al n. 6706 reg. part. e n. 8701 reg. gen..

Nell'atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, risulta che il ***omissis*** al momento della donazione era nello stato civile libero. Trattandosi di donazione dal padre al figlio, i beni del compendio costituiscono beni personali.

Dalle visure catastali storiche del terreno F. 20 n. 517 risulta un livello per il diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino. Tale livello è riportato anche nelle visure storiche della particella F. 20 n. 518, ove è presente il fabbricato. Nella certificazione notarile in atti per le due particelle il livello per diritto di pascolo non è menzionato e da essa risulta che, con il titolo di provenienza, sono stati trasferiti i diritti pari a 1/1 della proprietà fin dal 1987.

Dall'esame della cronistoria catastale e dal contenuto del certificato notarile in atti, emerge che non v'è completa corrispondenza fra i dati catastali e quelli di provenienza, in quanto i beni pignorati sono gravati da diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, risultante dalle visure storiche ma non menzionato nei titoli di proprietà in forza dei quali i beni sono pervenuti al debitore. Il terreno F. 20 n. 517 dell'attuale consistenza di 3.670 m² al momento del rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, aveva consistenza di 4.900 m², ricomprendendo la superficie di 1.230 m² della particella n. 518 (ora ente urbano in Catasto dei Terreni), su cui insiste il fabbricato. Il frazionamento presentato dal Notaio ***omissis*** risulta in atti dal 26/03/1990 ma è stato effettuato nel 1987 (n. 903112 F03/1987).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	518	2	2	A2	6	7 vani	169 mq	542,28 €	T-1	
	20	518	3	2	A2	6	7 vani	153 mq	542,28 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	517				Seminativo arborato		00.36.70	4,74 €	4,74 €	

L'immobile F. 20 n. 518 sub. 2 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà, Comune di Ferentino uso per il diritto di pascolo. L'immobile F. 20 n. 518 sub. 3 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1000/1000, Comune di Ferentino oneri per il diritto di pascolo. Il F. 20 n. 518 sub. 1 è un bene non censibile comune ai due altri sub. 2 e 3. Il terreno F. 20 n. 517 è intestato catastalmente a ***omissis***, proprietà, Comune di Ferentino uso proprietà superficiaria per il diritto di pascolo.

Nelle visure storiche dei beni oggetto della procedura emerge la presenza del **diritto del concedente in capo al Comune di Ferentino per il diritto di pascolo**. Nel certificato notarile in atti, viene invece attestata la continuità oltre il ventennio della trascrizione della proprietà per i beni oggetto della procedura, mentre la presenza del diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino viene segnalata solo come intestazione risultante dalle visure catastali.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

“ - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

via CUPICCIA n. 50 Piano T-1

distinti in CATASTO FABBRICATI

al FOGLIO 20 PART. 518 SUB. 2 ZONA CENSUARIA 2 CATEGORIA A/2 - CLASSE 6 - CONSISTENZA VANI 7 - superficie catastale totale mq. 169 (totale escluse aree scoperte mq. 164) rendita Euro 542,28 per diritto piene proprietà 1000/1000

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

via CUPICCIA n. 50 Piano 2

distinti in CATASTO FABBRICATI

al FOGLIO 20 PART. 518 SUB. 3 ZONA CENSUARIA 2 CATEGORIA A/2 - CLASSE 6 - CONSISTENZA VANI 7 - superficie catastale totale mq. 153 (totale escluse aree scoperte mq. 142) rendita Euro 524,28 per diritto piene proprietà 1000/1000

.....

- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FERENTINO

distinti in CATASTO TERRENI

al FOGLIO 20 PART. 517 - SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 5 - ARE 56 - CENTIARE 70 - reddito dominicale Euro 4,74 (Lire 9.175) reddito agrario Euro 4,74 (Lire 9.175)

per diritto della piene proprietà 1000/1000".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 13299 reg. part., n. 16368 reg. gen., del 06/09/2024, risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Terreno sito nel Comune di Ferentino censito in Catasto dei Terreni foglio 20 particella 517, 36 are e 70 centiare, natura T;
- 2- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino, via Cupiccina 50, piano T-1, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 20 particella 518 sub. 2, 7 vani, natura A2;
- 3- Fabbricato sito nel Comune di Ferentino, via Cupiccina 50, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati foglio 20 particella 518 sub. 3, 7 vani, natura A2;

- soggetto a favore: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, quota 1/1 della proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento. La planimetria dell'appartamento F. 20 n. 518 sub. 2, rinvenuta in catasto, è difforme dallo stato attuale in quanto esso ha subito una ristrutturazione con modifiche interne al piano 1 e per tale motivo è stata redatta la planimetria di rilievo che vien allegata alla presente relazione. Al piano terra dello stesso appartamento un locale è stato trasformato in bagno, ma la conformazione planimetrica è la stessa. Tali modifiche devono essere rimosse altrimenti viene inficiata la definizione della pratica di condono. L'appartamento F.20 n. 518 sub. 3 è dotato di una tettoia che è andata distrutta con un incendio per cui risulta attualmente mancante e da ciò deriva la difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e a quella prodotta per il condono. Come vedremo più avanti, sussiste l'alea sulla possibilità di ricostruire o meno la tettoia e sul fatto che la sua mancanza nella realtà, rispetto ai grafici presentati per il condono, possa inficiare la definizione dello stesso. Nella corte del fabbricato sono presenti una tettoia per la legna, una centrale termica in aderenza alle scale del fabbricato e un locale interrato che sono abusivi e devono essere demoliti i primi due e demolito o tombato il terzo.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni oggetto della procedura riportata nel pignoramento e il titolo di provenienza, atto di compravendita a rogito Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, trascritto a Frosinone il 17/06/1987 al n. 6706 reg. part. e n. 8701 reg. gen., in quanto dal fabbricato F. 20 n. 518 sono derivate le due unità F. 20 n. 518 sub. 2 e sub. 3, e dal terreno F. 20 n. 517 è derivato l'attuale con minor consistenza e il n. 518 con il fabbricato, il tutto prima della trascrizione del pignoramento.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente ai beni oggetto della procedura. In tale certificazione risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni del diritto della piena proprietà sui beni oggetto del pignoramento. Si osserva che in catasto è riportato sia nella visura attuale che in quella storica degli immobili pignorati la presenza di un livello per diritto di pascolo in capo al Comune di Ferentino. Non emerge dalle visure ipotecarie né dal certificato notarile che vi sia stata l'affrancazione di tale livello, che può essere effettuata sulla base della D.C.C. di Ferentino n. 6 del 25/02/2014. Nell'atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, risulta che il ***omissis*** al momento della donazione era nello stato civile libero. Trattandosi di donazione dal padre al figlio, i beni del compendio costituiscono beni personali. Nel certificato notarile viene attestato che non risultano trascritte nei RR.II. convenzioni matrimoniali.

PATTI

Il complesso oggetto della procedura è occupato e utilizzato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (figlio), come dichiarato al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con due appartamenti e relativo giardino-piazzale recintato costituente la corte (sub. 1) e da un terreno con accesso attraverso la corte del fabbricato. Questo è stato costruito in assenza di titoli abilitativi, quale edilizia spontanea, per cui è stato oggetto di istanza di condono edilizio finalizzata alla sua legittimazione, non ancora definita. Gli appartamenti, con finiture di tipo civile, infissi in legno e metallo, si trovano in mediocri condizioni. Una tettoia al piano secondo è andata distrutta da un incendio. Vi sono perdite nei bagni, infiltrazioni dalla copertura, facciate da risanare. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; sono presenti caldaie a gas dismesse ed è stato allestito un impianto con caldaia a biomasse, con installazione non regolamentare. Il fabbricato è stato oggetto di ampliamento con la costruzione di una centrale termica, da modifiche interne al piano terra e primo, il tutto realizzato abusivamente e da rimuovere. Nella corte è presente una tettoia per legna e un locale interrato anche essi abusivi da rimuovere la prima e da rimuovere o tombare il secondo. Il fabbricato, con struttura apparentemente mista in muratura e c.a., di caratteristiche antisismiche da verificare ma assai probabilmente carenti vista l'epoca di costruzione, necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che riguardi anche le strutture e la copertura, impiantistica ed energetica, con riqualificazione termo-igrometrica dell'involucro edilizio. Nel fabbricato sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. La corte, cui si accede dalla pubblica via con un cancello carrabile, è in parte pavimentata e in parte sistemata a giardino ed è recintata. Essa si trova in stato di manutenzione complessivamente mediocre. Il terreno è incolto, scosceso e non recintato, con confini non ben materializzati a terra. Ad esso si accede attraverso la corte del fabbricato.

PARTI COMUNI

I beni costituiscono un complesso con utilizzazione indipendente e accesso diretto dalla pubblica via. All'esito del sopralluogo non è risultata la presenza di parti comuni. Trattandosi di un complesso ad utilizzazione autonoma non è costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali storiche, sia delle unità del fabbricato, che del terreno, emerge la presenza di un **livello per diritto di pascolo in capo al Comune di Ferentino** (che risulterebbe quindi un diritto di natura enfiteutica -ma non un'enfiteusi- cui corrisponde un canone, retaggio degli usi civici) e non emerge dalle visure ipotecarie né dal certificato notarile in atti che esso sia stato affrancato. L'affrancazione può essere fatta in base a quanto previsto dalla D.C.C. n. 6 del 25/02/2014 (salvo successivi intervenuti aggiornamenti) corrispondendo un prezzo di affrancazione che viene determinato per i terreni (fondi rustici) a partire dal reddito dominicale rivalutato e nel caso dei terreni edificati in base al valore fiscale ai fini IMU. Nel caso del terreno F. 20 n. 517 il prezzo dell'affrancazione ammonta a presuntivi 300,00 euro, mentre nel caso del terreno edificato F. 20 n. 518 esso ammonta a presuntivi 5.500,00 euro, per un totale di 5.800,00 euro, cui si devono aggiungere le spese tecniche per la predisposizione della documentazione occorrente, i diritti di segreteria e le spese di stipula, per un totale presuntivo di 9.500,00 euro, salvo una diversa e più dettagliata determinazione in sede di effettiva affrancazione. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima. Non sono emerse servitù rilevabili e/o riscontrabili con il sopralluogo, né emergono dal titolo di provenienza, tuttavia non se ne esclude la possibile esistenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso è collocato in una zona periferica del Comune di Ferentino, in area collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, abbastanza distante dal centro cittadino. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con due appartamenti e relativo giardino-piazzale recintato costituente la corte (ricompresa nel sub. 1) e da un terreno con accesso attraverso la corte del fabbricato. Il primo appartamento è costituito al piano terra, con accesso diretto dalla corte, da un garage, utilizzato anche come officina (impropriamente e senza titolo), e da due locali di cui uno trasformato in bagno (senza titolo), e al piano primo, con accesso diretto a quota superiore dalla corte passando sotto il portico della scala, da tre camere, due bagni, un pranzo, un angolo cottura, un ingresso, due disimpegni e due balconi; il secondo appartamento è costituito al piano primo, con accesso mediante la scala, da tre camere, un pranzo-soggiorno, due bagni, un ingresso, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo una volta coperto con tettoia, ora non più presente in quanto distrutta da un incendio. Gli appartamenti, con finiture di tipo civile, infissi in legno e metallo, si trovano in mediocri condizioni. Vi sono perdite nei bagni, infiltrazioni dalla copertura, facciate da risanare. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; sono presenti caldaie a gas dismesse ed è stato allestito un impianto con caldaia a biomasse, con installazione non regolamentare. Il fabbricato, a suo tempo oggetto di istanza di condono edilizio in corso di definizione per la sua legittimazione, è stato oggetto di ampliamento con la costruzione di una centrale termica, da modifiche interne al piano terra e primo, il tutto realizzato abusivamente e da rimuovere. Nella corte è presente una tettoia per legna e un locale interrato anche essi abusivi da rimuovere la prima e da rimuovere o tombare il secondo. Il fabbricato, con struttura apparentemente mista in muratura e c.a., di caratteristiche antisismiche da verificare ma assai probabilmente carenti vista l'epoca di costruzione, necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, che riguardi anche le strutture e la copertura, impiantistica ed energetica, con riqualificazione termigrometrica dell'involucro edilizio. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico con fossa settica, sono presenti contatori del gas metano ma non è dato sapere se attivi o meno. Nel fabbricato sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. La corte, cui si accede dalla pubblica via con uno cancello carrabile, è in parte pavimentata e in parte sistemata a giardino ed è recintata. Essa si trova in stato di manutenzione complessivamente mediocre. Il terreno è incolto. Il terreno è incolto, scosceso e non recintato, con confini non ben materializzati a terra. Ad esso si accede attraverso la corte del fabbricato. Il complesso è gravato da livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, da affrancare, ricade in zona agricola "Ea" del P.R.G. del Comune di Ferentino e in parte (il terreno) in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica come aree boscate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi abita con il figlio (come dichiarato in sede di sopralluogo). Ai fini della stima del valore locativo del complesso (fabbricato e pertinenze), si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 300,00 euro/mese per ciascuno dei due appartamenti. Si deve ritenere tuttavia che non possa essere concesso in locazione stante le carenze impiantistiche riscontrate e le conseguenti necessità di adeguamento normativo, vista anche la presenza di materiali, attrezzature e suppellettili in deposito da rimuovere e la presenza di lavori avviati e non conclusi, che rendono alcuni vani non utilizzabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza è riportata nel certificato notarile in atti.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1987	***omissis***, proprietà per 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	11/06/1987	2486	490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	17/06/1987	8701	6706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Frosinone	24/06/1987	2971	Serie 1

Dalla certificazione notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (Foglio 20 n. 518 sub. 2-3 e n. 517) sono pervenuti al debitore esecutato ***omissis*** da ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà, con atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, trascritto a Frosinone il 17/06/1987 al n. 6706 reg. part. e n. 8701 reg. gen..

Nell'atto di donazione a rogito del Notaio ***omissis*** del 11/06/1987, rep. n. 2486, racc. n. 490, risulta che il ***omissis*** al momento della donazione era nello stato civile libero. Trattandosi di donazione dal padre al figlio, i beni del compendio costituiscono beni personali.

Dalle visure catastali storiche del terreno F. 20 n. 517 risulta un livello per il diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino. Tale livello è riportato anche nelle visure storiche della particella F. 20 n. 518, ove è presente il fabbricato. Nella certificazione notarile in atti per le due particelle il livello per diritto di pascolo non è menzionato nei diritti di titolarità ma solo nelle risultanze delle intestazioni catastali, e da essa risulta che, con i titoli di provenienza, sono stati trasferiti i diritti pari a 1/1 della proprietà fin dal 1987.

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sui beni oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati. E' tuttavia da far presente che risulta il su menzionato livello per diritto di pascolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Domanda giudiziale per azione di riduzione della donazione**

Trascritto a Frosinone il 07/08/2007

Reg. gen. 23244 - Reg. part. 13302

Quota: 1/1 proprietà

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

• **Pignoramento, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone del 14/05/2024 rep. 1469**

Trascritto a Frosinone il 06/09/2024

Reg. gen. 16368 - Reg. part. 13299

Quota: 1/1 proprietà

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 09/09/2024. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 30/10/2024, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso ricade in zona agricola "Ea" del P.R.G. del Comune di Ferentino e in parte (il terreno) in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica come aree boscate (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato a suo tempo senza titolo abilitativo edilizio (fu presentato in precedenza un progetto per il rilascio di una concessione edilizia, mai rilasciata) e per la sua legittimazione è stata presentata un'istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge n. 47/85, da ***omissis*** il 31/03/1987 prot. 5187. Come emerge dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferentino, non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi in relazione a tale istanza, la pratica è stata istruita, sono stati presentati gli elaborati grafici, il certificato di idoneità sismica, l'autorizzazione allo scarico nel suolo con fossa settica, ed è tuttavia risultata incompleta ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in quanto è richiesta la produzione di ulteriore documentazione (vedi attestazione del Comune di Ferentino nella documentazione urbanistica). Inoltre si deve integrare il versamento dell'oblazione (fra l'altro originariamente versato in previsione della stipula di una convenzione, non possibile per il caso di acquisto con vendita forzata) e corrispondere gli oneri, la cui quantificazione ho chiesto al Comune di Ferentino, senza tuttavia aver ricevuto un riscontro in tal senso. Ne consegue che il costo del completamento della pratica di sanatoria, comprese le spese tecniche per le dovute integrazioni, può essere determinato solo in via presuntiva, e dunque non con certezza, in 10.000,00 euro, salvo una diversa e più puntuale determinazione da farsi all'effettiva definizione della pratica di condono e al rilascio del titolo abilitativo. Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima.

Gli elaborati grafici presentati per il condono edilizio raffigurano il fabbricato con la conformazione che è riportata nelle planimetrie catastali rinvenute in Catasto e allegate alla presente relazione. Rispetto a tale conformazione sono state eseguite delle modifiche interne al piano terra (locale trasformato in bagno) e al piano primo. Inoltre è stata realizzata una centrale termica in aderenza alla scala e nella corte una tettoia per legna e un locale interrato (che non è stato possibile visionare in quanto la porta era chiusa). La realizzazione di tali manufatti, come del resto le modifiche interne, sono avvenute abusivamente. Per consolidata giurisprudenza maturata nei recenti anni (un immobile con istanza di condono non definita, seppur meritevole di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, permane nelle condizioni di immobile abusivo fintanto che non sia rilasciato il titolo, per cui sono precluse ulteriori opere sullo stesso), esso è ancora nello stato di illegittimità e ulteriori opere eseguite su di esso inficiano il conseguimento della sanatoria da condono. Ne consegue che per non inficiare il rilascio del titolo abilitativo per il condono, ancora non definito, è necessario demolire la centrale termica, la tettoia e tombare o demolire il locale interrato, nonché ripristinare la conformazione interna del fabbricato. Per tali incombenze è necessario sostenere dei costi che in prima approssimazione possono essere quantificati in 25.000 euro, salvo una più precisa valutazione da farsi in sede di demolizione e ripristini. E' presente un'ulteriore problematica: la tettoia al secondo piano, raffigurata negli elaborati grafici presentati per il condono, è andata distrutta con un incendio. Ho investito l'Ufficio Tecnico (settore dei condoni) della questione se fosse possibile ricostruirla o meno. L'Ufficio non ha saputo darmi una risposta. Ne

deriva di conseguenza un'alea inerente la possibilità di ricostruirla o meno, ma anche inerente la possibilità di definizione del condono, della quale se ne terrà conto, insieme alle altre problematiche inerenti lo stato del fabbricato e del compendio più in generale, adottando un valore unitario di stima adeguatamente ridotto.

Le violazioni edilizie, oltre quelle oggetto di precedente istanza di condono, non possono essere suscettibili di ulteriore istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, perché la ragione del credito, derivante dalla sentenza del 2019, scaturita per il procedimento civile istaurato nel 2007, è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004.

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.

Le planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, differiscono dallo stato attuale dell'immobile inerente il piano primo (per il piano terra la conformazione è rimasta: solo stato trasformato un locale in bagno), pertanto è stata redatta la planimetria di rilievo del piano primo del fabbricato, che è allegata alla presente relazione. Poiché, inoltre, lo stato attuale non deriva da un titolo abilitativo edilizio, ma è conseguenza della realizzazione di abusi edilizi, suscettibili di rimozione, non si può procedere all'aggiornamento catastale. L'immobile è privo di certificazione energetica. Inoltre, esso non è dotato di certificazioni per gli impianti e necessita di lavori di adeguamento degli stessi e di efficientamento energetico (isolamento, generatori, ecc.). Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali (il complesso ha utilizzazione autonoma per cui non è inserito in un condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura costituiscono un complesso immobiliare pignorato per diritti pari a 1/1 della proprietà, formato da un fabbricato residenziale distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 20 n. 518 sub. 2 e 3, con relativi corte e spazi comuni al sub. 1, e dal terreno di fatto pertinenziale distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 20 n. 517. Il terreno, di superficie modesta, è adiacente al fabbricato ed alla sua corte, dalla quale vi si accede, venendo a formare di fatto un unico compendio con essi. Ne consegue che al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che è riferito al complesso immobiliare costituito dai beni censiti al Foglio 20 mappali n. 518 sub. 2-3 e n. 517.

Essendo i beni pignorati per la piena proprietà, riferita all'intero di essi, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive

o attive, alea in problematiche edilizie ed urbanistiche, oneri gravanti a vario titolo (definizione condono, affrancazione, rimozioni ecc.), 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 di mercato, 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** - Complesso immobiliare ubicato a Ferentino (FR) - via Cupiccia 48

- 1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Cupiccia 48, formato da un fabbricato costituito da un appartamento con locali accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 2**, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 m², rendita 542,28 euro, da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 3**, piano 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 m², rendita 542,28 euro, entrambi con spazi e corte fra loro comuni al sub. 1, e da un terreno censito in Catasto dei Terreni al **Foglio 20 n. 517**, seminativo arborato, classe 5, 3.670 m², R.D. 4,74 euro, R.A. 4,74 euro. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con due appartamenti e relativo giardino-piazzale recintato costituente la corte (sub. 1) e da un terreno con accesso attraverso la corte del fabbricato. Il primo appartamento, è costituito al piano terra, con accesso diretto dalla corte, da un garage, utilizzato anche come officina, e da due locali di cui uno trasformato in bagno, e al piano primo, con accesso diretto a quota superiore dalla corte passando sotto il portico comune adiacente alla scala esterna, tre camere, un pranzo, un angolo cottura, due bagni, un ingresso, due disimpegni e due balconi. Il secondo appartamento è costituito al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da tre camere, un pranzo-soggiorno, due bagni, un ingresso, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo, una volta coperto con tettoia, ora non più presente in quanto distrutta da un incendio. Il portico del piano terra sono parte del bene comune non censibile sub. 1. Gli appartamenti, con finiture di tipo civile, infissi in legno e metallo, si trovano in mediocri condizioni. Vi sono perdite nei bagni, infiltrazioni dalla copertura, facciate da risanare. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Vi sono infiltrazioni dal tetto. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; sono presenti caldaie a gas dismesse ed è stato allestito un impianto con caldaia a biomasse, con installazione non regolamentare. Il fabbricato, a suo tempo oggetto di istanza di condono edilizio in corso di definizione per la sua legittimazione, è stato oggetto di ampliamento con la costruzione di una centrale termica adiacente alla scala, da modifiche interne al piano terra e primo, il tutto realizzato abusivamente e da rimuovere. Nella corte è presente una tettoia per legna e un locale interrato abusivi, la prima da rimuovere, il secondo da rimuovere o tombare. Il fabbricato, con struttura apparentemente mista in muratura e c.a., di caratteristiche antisismiche carenti e da verificare stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '70, necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, anche sulla copertura, impiantistica ed energetica, con riqualificazione termo-igrometrica e adeguamenti. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico con fossa settica, sono presenti contatori del gas metano ma non è dato sapere se attivi o meno. Nel fabbricato sono presenti materiali vari da rimuovere e avviare a discarica. Il terreno è incolto, scosceso e non recintato, con confini non ben materializzati a terra. Ad esso si accede attraverso la corte del fabbricato. Il complesso è gravato da livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, da affrancare, ricade in zona agricola "Ea" del P.R.G. del Comune di Ferentino e in parte (il terreno) in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica come aree boscate. Il complesso confina con strada comunale, mappali 152-444, s.a..

Per la valutazione del complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante del fabbricato, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione,

dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi, i quali comportano spese per la loro rimozione. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportune decurtazioni in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del fabbricato tiene conto della destinazione d'uso dello stesso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza della corte esclusiva. Il prezzo unitario assunto per la stima del terreno (n. 517) tiene conto della destinazione d'uso dello stesso (non edificabile), della presenza di vincoli, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive. Si perviene, quindi, alla valutazione del complesso mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) per il fabbricato e alla superficie catastale per il terreno. I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per tenere conto che sia il terreno su cui insiste il fabbricato che il terreno che costituiscono il complesso sono gravati da livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, vengono portati in detrazione i costi determinati in via presuntiva per l'affrancazione. Per quanto attiene la presenza di parti abusive, nella stima vengono viene portato in detrazione il costo delle demolizioni e dei ripristini determinato precedentemente in via presuntiva. Vengono inoltre portate in detrazione le spese da sostenere per il completamento delle pratica di condono, che sono state precedentemente determinate in via presuntiva, con le riserve espresse. Per tenere conto degli altri profili emersi inerenti gli immobili, ivi compresa la necessità di rimuovere materiali, attrezzature e suppellettili, i prezzi unitari assunti nella stima sono adeguatamente ridotti.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Un complesso immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Ferentino (FR), via Cupiccia 48, formato da un fabbricato costituito da un appartamento con locali accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 2**, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 m², rendita 542,28 euro, da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 3**, piano 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 m², rendita 542,28 euro, entrambi con spazi e corte fra loro comuni al sub. 1, e da un terreno censito in Catasto dei Terreni al **Foglio 20 n. 517**, seminativo arborato, classe 5, 3.670 m², R.D. 4,74 euro, R.A. 4,74 euro..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato e delle sue pertinenze, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, considerata altresì l'alea nella possibilità di ricostruzione della tettoia e le caratteristiche costruttive del manufatto, nonché la necessità di rimuovere materiali, attrezzature e suppellettili presenti nel complesso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 400 al m² per la piena proprietà (ottenuto operando, per i motivi sopraesposti, una riduzione di circa il 15% sul prezzo minimo per le abitazioni in stabili di fascia media nella zona di Ferentino, che secondo il borsino delle agenzie immobiliari oscilla da 465 euro/m² a 695 euro/m² - valori che grossomodo corrispondono a quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili, nella zona D1). Per il terreno, stante la destinazione agricola, l'accesso attraverso il mappale n. 518 e la presenza del vincolo, si assume un valore unitario di 3,0 euro/m², ricavato da un'indagine di mercato per i terreni di caratteristiche similari ricadenti nella zona periferica di Ferentino. Al valore che si determina, si detrae l'importo complessivo di 9.500,00 euro occorrente in via presuntiva per l'affrancazione del livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, l'importo di 25.000 euro occorrente in via presuntiva per le demolizioni degli abusi ed i conseguenti ripristini e l'importo complessivo di 10.000,00 euro occorrente in via presuntiva per il completamento della pratica di condono. La presenza della corte esclusiva è considerata nella valutazione del fabbricato.

Per cui si ha:

- fabbricato residenziale:	355,87 m ² x 400 euro/m ² = euro 142.348,00
- terreno agricolo:	3.670,00 m ² x 3 euro/m ² = euro 11.010,00

	Sommano: euro 153.358,00
A dedurre spese per affrancazione:	euro - 9.500,00
A dedurre spese per demolizioni e ripristini:	euro - 25.000,00
A dedurre spese per completamento condono:	euro - 15.000,00

Sommano:	euro 103.858,00
E in cifra tonda:	euro 104.000,00

TOTALE VALUTATO POSTO IN VENDITA: euro 104.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un complesso immobiliare sito in Ferentino (FR), via Cupiccia 48, formato da un fabbricato costituito da un appartamento con locali accessori distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 2**, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 m², rendita 542,28 euro, da un appartamento distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 20 n. 518, sub. 3**, piano 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 m², rendita 542,28 euro, entrambi con spazi e corte fra loro comuni al sub. 1, e da un terreno censito in Catasto dei Terreni al **Foglio 20 n. 517**, seminativo arborato, classe 5, 3.670 m², R.D. 4,74 euro, R.A. 4,74 euro. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con due appartamenti e relativo giardino-piazzale recintato costituente la corte (sub. 1) e da un terreno con accesso attraverso la corte del fabbricato. Il primo appartamento, è costituito al piano terra, con accesso diretto dalla corte, da un garage, utilizzato anche come officina, e da due locali di cui uno trasformato in bagno, e al piano primo, con accesso diretto a quota superiore dalla corte passando sotto il portico comune adiacente alla scala esterna, tre camere, un pranzo, un angolo cottura, due bagni, un ingresso, due disimpegni e due balconi. Il secondo appartamento è costituito al piano primo, con accesso mediante una scala esterna, da tre camere, un pranzo-soggiorno, due bagni, un ingresso, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo, una volta coperto con tettoia, ora non più presente in quanto distrutta da un incendio. Il portico del piano terra sono parte del bene comune non censibile sub. 1. Gli appartamenti, con finiture di tipo civile, infissi in legno e metallo, si trovano in mediocri condizioni. Vi sono perdite nei bagni, infiltrazioni dalla copertura, facciate da risanare. Alcuni lavori di manutenzione sono stati avviati e non conclusi. Vi sono infiltrazioni dal tetto. Gli impianti sono fatiscenti e necessitano di adeguamenti; sono presenti caldaie a gas dismesse ed è stato allestito un impianto con caldaia a biomasse, con installazione non regolamentare. Il fabbricato, a suo tempo oggetto di istanza di condono edilizio in corso di definizione per la sua legittimazione, è stato oggetto di ampliamento con la costruzione di una centrale termica adiacente alla scala, da modifiche interne al piano terra e primo, il tutto realizzato abusivamente e da rimuovere. Nella corte è presente una tettoia per legna e un locale interrato abusivi, la prima da rimuovere, il secondo da rimuovere o tombare. Il fabbricato, con struttura apparentemente mista in muratura e c.a., di caratteristiche antisismiche carenti e da verificare stante l'epoca di costruzione risalente agli anni '70, necessita di interventi di riqualificazione edilizia interna ed esterna, anche sulla copertura, impiantistica ed energetica, con riqualificazione termo-igrometrica e adeguamenti. E' privo di certificazioni energetiche e degli impianti. E' dotato di allaccio elettrico ed idrico e di scarico con fossa settica, sono presenti contatori del gas metano ma non è dato sapere se attivi o meno. Nel fabbricato sono presenti materiali vari da

rimuovere e avviare a discarica. Il terreno è incolto, scosceso e non recintato, con confini non ben materializzati a terra. Ad esso si accede attraverso la corte del fabbricato. Il complesso è gravato da livello per diritto di pascolo in favore del Comune di Ferentino, da affrancare, ricade in zona agricola "Ea" del P.R.G. del Comune di Ferentino e in parte (il terreno) in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica come aree boscate. Il complesso confina con strada comunale, mappali 152-444, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 104.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalle visure catastali del F. 20 n. 518 e n. 517 emerge la presenza di un livello per diritto di pascolo in capo al Comune di Ferentino che deve essere affrancato in modo oneroso. Il fabbricato presenta abusi edilizi che implicano demolizioni, interventi e rispristini onerosi ed è stato oggetto di istanza di condono ancora da definirsi con necessità di completamento oneroso. Sorgono dubbi sul procedimento di legittimazione di un tettoia, presente nei grafici di condono, andata distrutta con un incendio, e l'aleatorietà che ne deriva resta in capo all'acquirente del compendio pignorato, con tutti gli oneri che ne derivano. Nel complesso sono presenti materiali e suppellettili da avviare a discarica, con oneri a carico dell'acquirente.

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 15/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 36 Foto - Documentazione fotografica del complesso immobiliare sito in via Cupiccina 48, Ferentino (FR) (Aggiornamento al 04/11/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa - Foglio 20 mappali 517-518 (Aggiornamento al 30/10/2024)
3. N° 1 Altri allegati - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni (Aggiornamento al 30/10/2024)
4. N° 2 Altri allegati - Planimetria di rilievo piano primo (Aggiornamento al 04/11/2024)
5. Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
6. Altri allegati - Istanza di condono edilizio con estratto della documentazione progettuale
7. N° 1 Atto di provenienza - Donazione a rogito Notaio ***omissis***del 11/06/1987
8. Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 30/10/2024)
9. Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 30/10/2024)
10. N° 1 Altri allegati - Verbale del sopralluogo
11. N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy