
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2020 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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

All'udienza del 27/10/2020, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41°47'44.1"N 13°13'58.2"E)

DESCRIZIONE

Il lotto unico è composto da un appartamento per civile abitazione, al piano terra, con annesso posto auto coperto nella rimessa al piano S1, situato in Fiuggi, sul versante che si estende dalla zona bassa fino al centro storico, e precisamente in Via Case Gioacchino, zona residenziale, urbanizzata, con vista panoramica.

L'appartamento è situato all'interno di una lottizzazione costituita da quattro fabbricati, quello proposto in vendita è sito all'interno della "Palazzina D", raggiungibile tramite la corte comune confinante direttamente sulla strada pubblica dove è posto l'accesso carrabile e pedonale.

L'ingresso dell'appartamento avviene tramite il vano scala comune, munito anche di ascensore, varcato il portone, ci si immette nell'ingresso e vano soggiorno con adiacente vano cucina separato, e tramite un disimpegno è possibile raggiungere le due camere da letto ed i due bagni, il tutto di circa 104 mq. Dalla cucina è possibile uscire sul balcone di circa 42 mq che circonda i due lati scoperti dell'appartamento e confina con la corte esclusiva.

Il posto auto coperto è situato al piano seminterrato, accessibile tramite l'ingresso carrabile confinante con la corte e all'interno tramite l'area comune per spazio di manovra, oltre al vano scala condominiale che permette il collegamento interno del fabbricato.

Non risultano installati e completati tutti gli impianti ed in particolare non risultano ultimate le opere di urbanizzazione.

Il tutto si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, poiché l'intera lottizzazione non risulta completamente ultimata e si trova in stato di abbandono da oltre un decennio.

L'immobile ricade all'interno di una edificazione avvenuta con regolare concessione edilizia che tuttavia non ha visto la conclusione dell'iter e che dovrà essere ultimata da nuovi proprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-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)

CONFINI

L'appartamento confina:

- con androne comune, corte comune a più lati s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	T
Box	29,00 mq	31,00 mq	0,60	18,60 mq	0,00 m	S1
Cantina	70,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2001 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 29 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 154 mq Rendita € 557,77 Piano T-S1
Dal 28/07/2005 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 29 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 154 mq Rendita € 557,77 Piano T-S1
Dal 31/07/2007 al 27/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 29 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 154 mq Rendita € 557,77 Piano T-S1

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	110	29		A2	5	6	154 mq	557,77 €	T-S1	

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU precisa che l'immobile fa parte di una lottizzazione ancora non ultimata, in corso di costruzione e con stato di avanzamento a circa il 60%. Pertanto è stata applicata una opportuna riduzione al valore di mercato, in considerazione anche del fatto che non risultano completate le opere impiantistiche e di urbanizzazione nel lotto e che lo stato di abbandono del complesso, riconducibile a più di un decennio, caratterizza la costruzione con uno scarso stato di manutenzione e conservazione ed un avanzamento di degrado generalizzato che può aver compromesso anche l'installazione parziale degli impianti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare posta in vendita si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, in quanto trattasi di immobile non ultimato ricompreso in una lottizzazione parzialmente completata ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'appartamento che costituisce il lotto unico, secondo la documentazione rintracciata al momento della presente perizia e più specificatamente agli elenchi subalterni ed elaborati planimetrici depositati in atti, ha diritto sulle parti comuni del lotto, riconducibili:

- al B.C.N.C. sub 1, strada di accesso, corte e verde;
- al B.C.N.C. sub 37, corte, spazio di manovra e intercapedini, scala esterna, scala interna ed ascensore, palazzina D.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti pubblici visionati non risultano servitù e gravami che interessano il lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta inserito all'interno di un fabbricato a maggior consistenza, edificato a metà degli anni 90 con struttura intelaiata in cemento armato, con solai in latero-cemento gettati in opera, e copertura a due falde. Il fabbricato risulta tamponato, con parti dei prospetti intonacate e tinteggiate e parti con rivestimento in cortina di mattoncini di cotto, e risultano installati infissi in legno in stato di degrado. All'interno risultano realizzate le pavimentazioni, nonché gli impianti idraulici mentre gli impianti elettrici risultano realizzati solo in parte.

L'immobile è composto da un piano sottostrada che ospita i box auto, allo stato grezzo e privo di infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone e cose, si consideri comunque che allo stato in cui verte non risulta possibile abitarlo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1992 al 17/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perna Roberto	02/05/1992	19989	566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	03/06/1992	10091	8620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/12/2001 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perna Roberto	28/12/2001	160925	3533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	17/01/2002	745	624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005 al 13/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ettore Agostino	28/07/2005	74699	9488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	03/08/2005	17990	11129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007 al 20/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giusto Francesca	31/07/2007	83341	4168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	13/08/2007	23844	13687
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 13/08/2007
Reg. gen. 23845 - Reg. part. 6713
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 11/07/2018
Reg. gen. 11549 - Reg. part. 8716
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 15/07/2020
Reg. gen. 8569 - Reg. part. 6447
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione estrapolata presso l'ufficio tecnico, il lotto è risultato:

- ricadere all'interno del P.R.G. adottato dal Comune di Fiuggi in zona C1
- ricadere all'interno del comparto n. 30, già oggetto di piano di lottizzazione approvato ed edificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è ubicato all'interno di un lotto di maggior consistenza edificato con i seguenti titoli edilizi rilasciati in copia del Comune di Fiuggi a seguito di richiesta pervenuta all'Ufficio Tecnico - S.U.E.:

- 1) concessione edilizia del 02.12.1995, riferimento pratica 512/94
 - nulla osta commissione edilizia del 11.11.1994
 - nulla osta Genio Civile di Frosinone del 21.06.1995 n. 9901
 - comunicazione di inizio lavori del D.L. del 10.04.1996, prot. 4477 del 16.04.96
- 2) rich. denuncia di variante in corso d'opera prot. 1007 del 22.01.1998
 - autorizzazione sismica in variante per ampliamento Pal. D, fabbr. residenziale, rilasciata dal Genio Civile di Frosinone prot. 20773 del 27.01.98 riferimento Pos. 2771/97
 - comunicazione di inizio lavori della variante su Pal. D, prot. 2235 del 12.02.1998
 - comunicazione del D.L. di avvenuta conclusione delle varianti riguardanti la Pal. D, prot. del 08.06.98
- 3) proroga all'ultimazione dei lavori del Comune di Fiuggi prot. 12396/R del 12.10.1998

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.

Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde in parte all'elaborato progettuale tipo in variante come da allegato 5 tenendo presente che il sottoscritto non ha potuto visionare tutti gli elaborati progettuali riguardanti la lottizzazione. Inoltre l'opera non risulta terminata in tutte le sue parti ed in particolare nelle opere di urbanizzazione con acquisizione da parte del Comune. Non risulta rintracciato il collaudo statico e la relativa R.S.U.. Non risultano i certificati degli impianti idraulico ed elettrico nonché di quello fognario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento è posto all'interno di una lottizzazione che non risulta ancora ultimata, costituita da 4 corpi di fabbrica di cui ognuno ospita diverse unità immobiliari progettate per civile abitazione, pertanto al momento non risulta ancora costituito condominio.

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 Case Gioacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-T

Il lotto unico è composto da un appartamento per civile abitazione, al piano terra, con annesso posto auto coperto nella rimessa al piano S1, situato in Fiuggi, sul versante che si estende dalla zona bassa fino al centro storico, e precisamente in Via Case Gioacchino, zona residenziale, urbanizzata, con vista panoramica. L'appartamento è situato all'interno di una lottizzazione costituita da quattro fabbricati, quello proposto in vendita è sito all'interno della "Palazzina D", raggiungibile tramite la corte comune confinante direttamente sulla strada pubblica dove è posto l'accesso carrabile e pedonale. L'ingresso dell'appartamento avviene tramite il vano scala comune, munito anche di ascensore, varcato il portone, ci si immette nell'ingresso e vano soggiorno con adiacente vano cucina separato, e tramite un disimpegno è possibile raggiungere le due camere da letto ed i due bagni, il tutto di circa 104 mq. Dalla cucina è possibile uscire sul balcone di circa 42 mq che circonda i due lati scoperti dell'appartamento e confina con la corte esclusiva. Il posto auto coperto è situato al piano seminterrato, accessibile tramite l'ingresso carrabile confinante con la corte e all'interno tramite l'area comune per spazio di manovra, oltre al vano scala condominiale che permette il collegamento interno del fabbricato. Non risultano installati e completati tutti gli impianti ed in particolare non risultano ultimate le opere di urbanizzazione. Il tutto si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, poiché l'intera lottizzazione non risulta completamente ultimata e si trova in stato di abbandono da oltre un decennio. L'immobile ricade all'interno di una edificazione avvenuta con regolare concessione edilizia che tuttavia non ha visto la conclusione dell'iter e che dovrà essere ultimata da nuovi proprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 110, Sub. 29, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.202,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori, per immobili residenziali compresa tra: val. min. € 700,00 - val. max. € 1.000,00. Dall'attenta analisi del caso in esame, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la sua specificità, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato nella metà degli anni '90, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenti, finiture e ecc., ma soprattutto lo stato di scarsa manutenzione e conservazione nonché la necessità di riattivare dei titoli edilizi per rendere abitabile l'immobile, considerato uno stato di avanzamento dei lavori oggi riconducibile a circa il 60% dell'opera, caratterizzi una diminuzione del valore minimo attribuibile nel valore unitario pari ad Euro 420,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Case Giacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-T	148,10 mq	420,00 €/mq	€ 62.202,00	100,00%	€ 62.202,00
Valore di stima:					€ 62.202,00

Valore di stima: € 62.202,00

Valore finale di stima: € 62.202,00

Il C.T.U. precisa che non ha adottato riduzioni specifiche in quanto la valutazione è stata redatta sulla base del costo di costruzione, rapportato al valore di mercato della zona, e sullo stato di avanzamento dei lavori.

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 30/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - visura ipotecaria (Aggiornamento al 20/05/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - catasto fabbricati (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - attuale
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - documentazione urbanistica
- ✓ N° 6 Foto - LOTTO UNICO