

# TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Arch. Mastronardi Marco, nella procedura 4/2024



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Mastronardi Marco, con studio in Via Brighindi, 156 - 03100 - Frosinone (FR), email marcomastronardiarchitetto@gmail.com, PEC marco.mastronardi@archiworldpec.it, Tel. 347 6232644, Fax 0775 210815, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Cerere Navicella, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat: 41°45'8.18"N - Long: 13°7'47.90"E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale garage posto al piano primo sotto strada di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale. E' ubicato in zona semi periferica della città. E' accessibile dirattamente dalla pubblica via per mezzo di un viale privato di uso comune con altri immobili. Non sono presenti in zona servizi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Cerere Navicella, piano S1

## 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 debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene confina su tre lati con l'area esterna (corte comune) e su un lato con il sub. 7.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	82,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	5,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un unico ambiente

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 399, Sub. 5 Categoria C6
Dal 03/04/2006 al 31/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 399, Sub. 6 Categoria C6
Dal 31/01/2014 al 21/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 399, Sub. 6 Categoria C6
Dal 21/10/2021 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 399, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 83 Superficie catastale 95 mq Rendita € 192,90 Piano 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	399	6		C6	6	83	95 mq	192,9 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Da quanto potuto visionare durante le operazioni di accesso al bene si è riscontrato uno stato di conservazione appena sufficiente. Come riscontrabile dai fotogrammi, inoltre, si rileva che la separazione con il locale garage contiguo (non oggetto della perizia) è rappresentata da pannelli metallici ancorati a secco sui pilastri e non coprono per intero l'altezza del locale.

## PARTI COMUNI

Risulta comune agli altri immobili facenti parte del compendio l'area circostante al fabbricato, per mezzo della quale si accede al bene oggetto di stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione degli atti non si è riscontrata la presenza di servitù gravanti sul bene. Ad ogni modo si ritiene opportuno segnalare la presenza di attraversamenti a vista di condotte di scarico e di adduzione provenienti dai piani sovrastanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è ubicato all'interno di un fabbricato con struttura portante in c.a. e posto al primo piano sotto strada. L'altezza utile interna è a pari m. 5,30.

La pavimentazione è costituita da un battuto di cls; le murature perimetrali, così come il soffitto, sono allo stato rustico. Vi sono n. 3 infissi finestra a nastro sulla parete nord, in ferro e la porta di ingresso è costituita da una serranda avvolgibile.

E' presente un impianto elettrico a canalizzazione esterna in cattivo stato di conservazione; non si è riscontrata, inoltre, la presenza di un quadro elettrico.

Non sono presenti impianti idraulici ed idrico sanitari.

In generale lo stato di manutenzione è apparso al limite della sufficienza, anche in considerazione della propria

destinazione d'uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è utilizzato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come deposito di materiale vario, così come riscontrabile nei fotogrammi allegati alla presente.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1977 al 31/01/2014	**** Omissis ****	<b>Testamento pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mattia Marini	27/11/1977	44483	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	09/03/1987	1238			
Dal 31/01/2014 al 21/10/2021	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Salvi	26/02/2014	68717	19733
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	26/03/2014	524	9990		
Dal 21/10/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Viviana Russo	21/10/2021	5373	4394
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/10/2021	14460	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle consultazioni effettuate sul portale SIT del Comune di Anagni si è riscontrato che l'immobile ricade in Zona "E2" del vigente PRG avente destinazione "Zona a Verde Agricolo Vincolato" normate all'art. 14 delle NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ispezioni e verifiche effettuate presso l'UT del Comune di Anagni è emerso che il fabbricato dove è ubicato il bene oggetto della presente perizia è stato edificato in forza di una Licenza Edilizia risalente al 1968 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Così come attestato dalla risposta ricevuta dal Comune di Anagni, il progetto risulta autorizzato con Verbale n° 2 del 01/04/1968, regolarmente riportato nei registri, ma all'interno degli archivi non è stata rinvenuta copia della relativa documentazione progettuale.

Per quanto attiene al bene in oggetto, non si è rinvenuta documentazione che attesti il frazionamento del locale garage nella propria attuale conformazione, risultando la sola "divisione" a livello catastale, effettuata in data 03/04/2006.

Pertanto, alla luce di ciò, il bene risulta privo della regolarità edilizia, riferita al "frazionamento" dell'originario locale garage (sub. 5) che ha generato il bene nella propria attuale conformazione (sub. 6).

Si evidenzia, riguardo alla possibilità di "sanatoria" dell'irregolarità riscontrata che, ricadendo l'immobile in zona "agricola" e non essendo, il proprietario dell'immobile, in possesso dei requisiti di cui all'art. 55 comma 4 della L.R. 38/99, non risulta ammissibile l'applicazione dell'art. 55 comma 3 bis della richiamata L.R.

Tale impossibilità ad applicare lo strumento della c.d. CILA in sanatoria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b del DPR 380/01 è confermata anche da pareri emanati dalla competente Direzione Regionale, consultabili al seguente indirizzo: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri)

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Non è stata fornita documentazione circa l'esistenza di vincoli o oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene 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 all'immobile oggetto della stima.

La presenza di un unico bene comporta la presenza di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Cerere Navicella, piano S1  
Trattasi di un locale garage posto al piano primo sotto strada di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale. E' ubicato in zona semi periferica della città. E' accessibile dirattamente dalla pubblica via per mezzo di un viale privato di uso comune con altri immobili. Non sono presenti in zona servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 399, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.800,00  
Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno applicare è quello sintetico/comparativo.  
Si premette che la presente valutazione tiene conto del consistente calo prezzi registrato negli ultimi anni a causa della forte crisi immobiliare, oggi aggravata dalla sofferenza del comparto edilizio, anche dovuto all'aumento generalizzato dei prezzi dei materiali.  
Riguardo ai valori commerciali presi in esame, tenuto sempre conto delle variabili poste alla base delle valutazioni (ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, geometria, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ecc.), si è fatto principale riferimento i valori dell'O.M.I. secondo semestre 2023, che indicano, per immobili simili e/o assimilabili ricadenti nella zona censuaria in esame, valori che oscillano da € 640 a € 910 per metro quadrato (per immobili con grado di finitura normale). A questo dato si è aggiunta un'indagine conoscitiva sulle proposte di vendita di beni simili presso le agenzie immobiliari, per un'area più circoscritta e prossima alla zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, riscontrando valori anche di gran lunga inferiori a quelli minimi indicati dall'OMI. Ciò è giustificabile dal fatto che, data la tipologia degli insediamenti della



zona (case sparse), non si è in presenza di una consistente domanda di garage o, comunque di posti auto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Anagni (FR) - Via Cerere Navicella, piano S1	95,00 mq	640,00 €/mq	€ 60.800,00	100,00%	€ 60.800,00
				Valore di stima:	€ 60.800,00



Valore di stima: € 60.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Irregolarità edilizia	40,00	%
Stato di manutenzione/conservazione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 30.400,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particolare condizione di irregolarità sotto l'aspetto edilizio, opportunamente descritta al paragrafo dedicato, riduce drasticamente la potenziale commerciabilità del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 24/05/2024

Il C.T.U.  
Arch. Mastronardi Marco

### ELENCO ALLEGATI:



9 di 10

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Testamento Notaio Salvi A
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Russo V
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolarità Edilizia- Accesso Atti SUE
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Google maps - Foto satellitare

