

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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 .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via S.S.155 Colletraiano - 03011 - Alatri (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 0775 407948, Fax 0775 407948, 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 Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°36'12.92" N ; 13°26'26.67" E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di Fabbricato per Civile Abitazione, composto da piano S1,Terra e Primo sito in via Faete nel Comune di Ripi; il piano seminterrato S1 risulta adibito a deposito, mentre il piano terra e il piano primo risultano adibiti ad abitazione con vano cantina e garage (altro corpo di fabbrica) al piano terra ed accessibili dalla corte esterna. Superficie utile della porzione di abitazione piano Terra e Primo, 130 mq. oltre 7 mq. di balcone; superficie utile della cantina circa 16 mq. e circa 22 mq. di garage al piano terra. Superficie utile della porzione al piano S1, circa 25 mq. di deposito. La struttura portante del cespite principale risulta costituita principalmente da muratura in blocchi di tufo, con copertura a padiglione in legno con sovrastante manto di tegole; il fabbricato pertinenziale ad uso garage risulta costituito da muratura in blocchi in cls e parte in c.a. con solaio in latero-cemento di copertura del tipo piano costituito da travetti e pignatte.

Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso dei sopralluoghi eseguiti.

LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Ripi (FR) al Foglio 12 Mappale 135 sub 3;

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il debitore risulta essere proprietario in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche lei sottoposta a pignoramento immobiliare. Entrambi i coniugi risultano proprietari per l'intero della porzione di fabbricato principale ad uso residenziale "Foglio 12 Mappale 135 Sub 3" e fabbricato accessorio, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone Cronologico 270/13 e Repertorio 2305/13 (Procedura Esecutiva n°78/2008) Registrato a Frosinone il 01/11/2013 al n°3450 Serie 4 e Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Frosinone al R.G. n°21662 al R.P. n°15429 in data 08/11/2013;

## CONFINI

La porzione di fabbricato principale, subalterno 3, oggetto della presente procedura, confina per il lato rivolto a sud con la corte comune subalterno 1; per il lato rivolto ad est confina con con la corte comune subalterno 2; per il lato rivolto a nord confina con altre porzioni di fabbricato quali sub 9 e sub 10 di altra intestazione (muro in comune). Per il lato rivolto ad ovest, a confine, troviamo la strada comunale di accesso principale.

La porzione di fabbricato accessorio, subalterno 3, oggetto della presente procedura, confina per il lato rivolto a sud con il fabbricato mappale 1152 (altra ditta); per il lato rivolto ad est confina con con il terreno mappale 1077 (stessa ditta); per il lato rivolto a nord e ad ovest, confina con la corte esclusiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	2,70 m	T-1
Cantina	20,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,70 m	T
Autorimessa	22,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	2,30 m	T
Locale di deposito	25,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	1,70 m	S1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Cortile	60,00 mq	60,00 mq	0,05	3,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,55 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Nella presente determinazione delle superfici e consistenze della porzione di immobile censita al Foglio 12 Mappale 135 sub 3 (LOTTO UNICO), il sottoscritto applica dei coefficienti di riduzione che variano in merito alla destinazione d'uso dei vari ambienti ed alle loro caratteristiche intrinseche proprie.

In merito alla divisibilità del bene, risulterebbe possibile dividere il locale accessorio autorimessa, in quanto coperto di fabbrica indipendente e pertanto facilmente divisibile. Risulterebbero divisibile anche i rispettivi piani facenti parte dell'U.I.U. sub 3, in quanto dotati di accessi distinti dall'esterno, oltre la scala interna comunicante.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1979 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 135 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 06 71
Dal 21/12/2001 al 28/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 135 Categoria EU
Dal 28/12/2001 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 135, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 302,13 Piano S1-T-1
Dal 21/10/2005 al 29/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 135, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 302,13 Piano S1-T-1
Dal 29/10/2013 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 135, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 163 mq Rendita € 302,13 Piano S1-T-1

I dati catastali di censimento, corrispondono alla proprietà oggetto della presente procedura ed ai diritti reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	12	135	3		A4	5	6,5	163 mq	302,13 €	S1-T-1	
--	----	-----	---	--	----	---	-----	--------	----------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**

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

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

In seguito all'acquisizione della documentazione catastale con verifica documentale di quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Reparto Territorio - ed a fronte dei successivi sopralluoghi, eseguiti dallo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario, non vengono riscontrate difformità relativamente alla planimetria in scala 1:200 di accastamento del bene oggetto della presente procedura esecutiva; pertanto catastalmente non vengono rilevate problematiche ostative al trasferimento del bene pignorato; giungendo quindi in conclusione che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, con la sola eccezione di quanto riportato nel capitolo precisazioni.

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto ritiene di precisare che l'U.I.U. (l'unità immobiliare urbana) oggetto di procedimento esecutivo non interessa l'intero fabbricato identificato nella documentazione fotografica, ma bensì la sola porzione censita come subalterno 3, meglio rappresentata nella planimetria catastale allegata. La proprietà non risulta recintata e/o provvista di cancello carrabile e pedonale lungo la strada principale di accesso.

N.B. DIFFORMITA' RISCONTRATA IN MAPPA : L'estratto di mappa in scala 1:2000 non risulta corrispondere con l'elaborato planimetrico rappresentato in scala 1:500 in atti dal 21/02/2002 Protocollo 33212; in quanto sulla mappa 1:2000 non risulta inserito il locale accessorio quale corpo di fabbrica distaccato dall'abitazione principale, viene invece riscontrato su tale stralcio, la particella 1078, che non viene però indicata sull'elaborato 1:500, quale ingrandimento della particella 135 e rappresentazione grafica dei subalterni; occorrerebbe per rettificare tale problematica predisporre Tipo Mappale per inserimento del locale accessorio che graficamente risulta riportato sull'elaborato.

Altra considerazione importante, risulta essere che la particella 1078 riportata in mappa, risulterebbe ancora intestata a Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre con il Decreto di Trasferimento del 2013, l'intera proprietà veniva trasferita al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pertanto chi oggi divenisse proprietario della particella 135 in forza della presente procedura, si troverebbe questa particella 1078 (meglio indicata nelle planimetrie allegata alla presente) di circa 5 mq. posizionata e confinante ad est con il locale accessorio oggetto della presente procedura, senza però purtroppo divenirne proprietario.

Le considerazioni di cui sopra non risultano essere ostative al trasferimento del bene oggetto della presente procedura, ma in termini di trasparenza, il CTU rappresenta tutto quanto appena sopra enunciato.

### **STATO CONSERVATIVO**



Il fabbricato presenta finiture e rivestimenti riconducibili all'epoca di realizzazione e/o comunque non si riscontrano recenti rinnovamenti; l'area esterna risulta per il lato sud e lato ed est cementato in cls ad uso parcheggio. Esternamente l'immobile risulta in parte intonacato e in parte allo stato grezzo con mattoni a faccia vista. Gli infissi esterni risultano, per l'appartamento, in alluminio semplice, le porte interne sempre in legno, la pavimentazione interna risulta in ceramica; mentre per i locali deposito al piano S1 gli infissi esterni e le porte interne risultano essere in legno ormai datato ed obsoleto. Il fabbricato risulta allacciato alla pubblica fognatura ed all'acqua comunale, non risulta presente l'impianto di riscaldamento ma la sola predisposizione per la stufa del tipo a pellet, la cucina presente può essere utilizzata esclusivamente con la bombola a gas del tipo gpl, mentre lo scarico delle acque reflue avviene mediante fossa del tipo Imhoff. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, la manutenzione di tipo ordinario/straordinario risulterebbe alquanto carente, di fatti l'immobile in questione trovasi attualmente in uno stato conservativo indubbiamente bisognoso di opere di riparazione e di rinnovamento; attualmente il bene non può essere equiparato agli attuali requisiti richiesti nelle normali contrattazioni di mercato per alloggi abitativi, e non rispondente alle vigenti normative in materia di efficientamento energetico, di certificazione impianti e di fatti non risulta essere stato interessato da recenti rinnovamenti, sia a livello impiantistico che tecnologico e sia per quanto concerne l'ammmodernamento dei rivestimenti che fanno riferimento appunto all'epoca di edificazione; pertanto per quanto potuto riscontrare il valore più calzante per la stima in oggetto potrà essere attribuito in funzione dei valori minimi riferiti alla zona interessata, e che il sottoscritto analizzerà nei paragrafi successivi. Inoltre il fabbricato principale risulta essere stato in parte interessato da infiltrazioni di umidità per la facciata (lato più lungo) rivolta a sud, nello specifico per l'ambiente soggiorno, in prossimità della finestra, che presenta evidenti distacchi di intonaco (foto allegata), infiltrazioni riconducibili ad umidità di risalita dal terreno, e che difficilmente possono essere arginate a meno di una ristrutturazione invasiva ed economicamente importante. Attualmente, risulta in vigore in termini di sostegno da parte dello stato, la possibilità di ristrutturare l'abitazione mediante la detrazione fiscale, ovvero si può portare in detrazione dalle tasse, una percentuale della spesa sostenuta dal proprietario, rendendo così meno costoso l'intervento, in quanto una parte verrebbe così recuperata dalle tasse.

## PARTI COMUNI

---

L'area di utilizzazione comune a tutte le u.i.u. del fabbricato risulta essere la corte esterna censita in catasto al Foglio 12 Mappale 135 Sub 1 e Sub 2 (B.C.N.C.) adibita a parcheggio e spazio di manovra; il locale garage non comunicante e distaccato risulta avere una corte esclusiva pari a circa 40 mq. antistanti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in possesso, non si rilevano usi civici, e l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato risulta in muratura del tipo misto, con prevalenza di blocchi di tufo; la copertura è strutturalmente composta da orditura in legno con sovrastante manto di tegole. I piani del fabbricato risultano comunicanti mediante scale interne; il locale cantina al piano terra è accessibile esternamente, quindi non comunicante con l'appartamento così come il locale garage, anch'esso al piano terra non comunicante e facente parte di un altro corpo di fabbrica. Il corpo di fabbrica accessorio risulta posto a circa 15 ml. di distanza dal fabbricato principale, e posto verso il lato più distanze dalla strada principale di accesso, di fatti da quest'ultima dista circa 30 ml. la struttura risulta parte costituita da blocchi in cls e parte in



c.a. l'altezza interna utile risulta pari a H=2,30 ml.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato in questione risulta utilizzato dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1972 al 21/10/2005	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RUGGERO ROSSI	22/05/1972	17163	12262
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO REGISTRI IMMOBILIARI FROSINONE	09/06/1972	5739	5131
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VEROLI	05/06/1972	822	106		
Dal 21/10/2005 al 29/10/2013	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FRANCESCO RAPONI	21/10/2005	37987	15266
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	24/10/2005	24850	16441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
FROSINONE	24/10/2005	4372	1T		
Dal 29/10/2013 al 01/08/2023	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUDICE TRIBUNALE	29/10/2013	2305	
<b>Trascrizione</b>					





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	31/10/2013	21662	15429
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	11/11/2013	3450	4

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 24/10/2005  
Reg. gen. 24851 - Reg. part. 4976  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: € 146.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 73.000,00  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 21/10/2005  
N° repertorio: 37988  
N° raccolta: 15267  
Note: Annotazione presentata il 30/01/2014 Rp. 171 Rg. 1798 - Restrizione di beni -
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a FROSINONE il 25/11/2014  
Reg. gen. 18058 - Reg. part. 1666  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 28.145,32  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
N° repertorio: 600
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a FROSINONE il 25/06/2015  
Reg. gen. 10333 - Reg. part. 1348



Importo: € 3.905.991,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.952.995,61  
N° repertorio: 725  
N° raccolta: 4715

### **Trascrizioni**

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a FROSINONE il 24/10/2005  
Reg. gen. 24850 - Reg. part. 16441  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si allega alla presente Relazione Estimativa; Vendita notaio Francesco Raponi del 21/10/2005  
Repertorio 37987 e Raccolta 15266;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 24/06/2008  
Reg. gen. 14024 - Reg. part. 9536  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Annotazione presentata il 30/01/2014 Rp.172 e Rg.1799 - Restrizione beni -
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 08/11/2013  
Reg. gen. 21662 - Reg. part. 15429  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Esecuzione n°78/2008 Promossa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 31/05/2022  
Reg. gen. 9885 - Reg. part. 7921  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a FROSINONE il 30/01/2014  
Reg. gen. 1798 - Reg. part. 171  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Formalità di Riferimento : Iscrizione n.4976 del 2005

### **Annotazioni a trascrizioni**



- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a FROSINONE il 30/01/2014

Reg. gen. 1799 - Reg. part. 172

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Formalità di Riferimento : Trascrizione Rp.9536 del 24/06/2008

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La normativa urbanistica di riferimento per la zona interessata, risulta disciplinata dal Piano Regolatore Generale nonché "P.R.G." del Comune di Ripi, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n.1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 e successive modificazioni ed integrazioni; la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolamentata dall'insieme di elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi. Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee previste dal D.M. 02/04/1968 n. 1444, secondo le rispettive definizioni.

Per il lotto in esame, la normativa di riferimento risulta essere quella prevista per la "ZONA B2 COMPLETAMENTE ESTENSIVO"; sono le zone già edificate o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. Tale Zona omogenea comprende le aree edificate del territorio nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria di zona e la densità territoriale risulta superiore a 1,5 mc/mq e, quindi, nei limiti di cui all'art. 2 del M.M. 02/04/1968 n. 1444.

In tali aree sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie nonché le attività terziarie e artigianali purché non moleste o nocive. In tali aree possono essere realizzate generalmente destinazioni compatibili con la residenza per un massimo del 40% della superficie utile complessiva (SCP) di progetto o esistente sull'area di intervento. In ogni caso la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo in seguito a verifica di compatibilità della nuova destinazione con il tessuto edilizio preesistente dal punto di vista dell'accessibilità e dello standard di parcheggio di uso pubblico. Nelle zone B, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- deposito materiali a cielo aperto;
- attività industriali;
- laboratori per l'artigianato produttivo nocivo e molesto- macelli, stalle;
- ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza sul confine a norma di Codice Civile, purché l'intervento sia realizzato in base ad un progetto unitario comprendente gli edifici in aderenza. L'eventuale realizzazione per stralci funzionali dell'intervento unitario è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, contenente l'impegno da parte dei concessionari a realizzare entro termini definiti il progetto approvato, e le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti. In deroga alle norme del presente articolo, per gli edifici uni o bifamiliari esistenti alla data di adozione del PRG, che hanno già saturato gli indici previsti, è consentito un tantum un ampliamento igienico- funzionale del 20% fino ad un massimo di 35 mq. di superficie utile complessiva (SCP), fermi restando gli altri parametri previsti per questa zona. Tale ampliamento può riguardare sia la parte abitativa che gli eventuali locali non residenziali, esistenti nell'ambito di queste tipologie. E' consentito l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze dei piani dei fabbricati esistenti, con possibilità di deroga dalla altezza massima.

I locali posti sotto le falde del tetto (sottotetti) di edifici esistenti alla data di adozione del PRG, potranno essere utilizzati, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, anche se in eccedenza rispetto alla SCP max. prevista per la zona. Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superfici a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/1989.



Zona "B2" – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, si applicano i seguenti indici:

- IF= 0,5 mc./mq.
- Lotto Minimo = 1000 mq.
- DC= 5,00 ml.
- DS= 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;  
10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;  
15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- DF= 10,00 ml.
- HM= 7,50 ml.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A fronte della regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente CTU al fine di poter esprimere considerazioni in merito a quanto riscontrato sui luoghi, ha eseguito accessi atti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripi in data 13/03/2023 protocollo n.2060 e dietro tale documentazione acquisita il sottoscritto può esporre quanto di seguito riportato; in merito alla proprietà in oggetto risulta presentata unica pratica edilizia quale Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. n°380/01 al protocollo n°417 del 16/01/2006 ed al nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere di Manutenzione Straordinaria inerenti il Fabbricato censito in catasto al Foglio 12 Mappale 135 sub 3; il fabbricato rappresentato nella DIA del 2006, risulta conforme con la proprietà immobiliare oggetto della presente procedura allo stato attuale, e viene rappresentato mediante le planimetria catastali del 28/12/2001, quale ultimo censimento della proprietà immobiliare. In allegato alla DIA del 2006 il tecnico incaricato mediante relazione tecnica asseverata, dichiarava che la costruzione del fabbricato oggetto di intervento, subalterno 3, risultava edificata in data anteriore al 1967. In considerazione di quanto riscontrato è possibile considerare la regolarità urbanistica del bene, in funzione di quanto asseverato dal tecnico, ed a fronte di quanto riportato negli atti di trasferimento della proprietà che si sono susseguiti nel tempo, dove appunto veniva riportata la stessa dicitura su dichiarazione delle parti che trasferivano il bene.

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo, corrisponde a quanto riportato in sede di accatastamento ovvero planimetria relativa al 28/12/2001, allegata alla presete; e corrisponde, essendo la stessa rappresentazione, con la DIA del 2006.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vengono individuati per il bene immobiliare in esame, partecipazioni di carattere condominiale ne parti comuni con altre unità immobiliari da dover regolamentare, in quanto la stessa proprietà in oggetto non risulta inserita in alcun contesto di natura condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto di trattare il complesso in oggetto come Lotto Unico, in riferimento alla complementarietà dei singoli beni stimati e costituenti (fabbricato principale e accessorio); 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. 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1

Trattasi di porzione di Fabbricato per Civile Abitazione, composto da piano S1, Terra e Primo sito in via Faete nel Comune di Ripi; il piano seminterrato S1 risulta adibito a deposito, mentre il piano terra e il piano primo risultano adibiti ad abitazione con vano cantina e garage (altro corpo di fabbrica) al piano terra ed accessibili dalla corte esterna. Superficie utile della porzione di abitazione piano Terra e Primo, 130 mq. oltre 7 mq. di balcone; superficie utile della cantina circa 16 mq. e circa 22 mq. di garage al piano terra. Superficie utile della porzione al piano S1, circa 25 mq. di deposito. La struttura portante del cespite principale risulta costituita principalmente da muratura in blocchi di tufo, con copertura a padiglione in legno con sovrastante manto di tegole; il fabbricato pertinenziale ad uso garage risulta costituito da muratura in blocchi in cls e parte in c.a. con solaio in latero-cemento di copertura del tipo piano costituito da travetti e pignatte. Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso dei sopralluoghi eseguiti. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Ripi (FR) al Foglio 12 Mappale 135 sub 3;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

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>, quale fonte di rilevazione rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale 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 un spessore massimo di 50cm, mentre i

muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. 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 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) se trattasi di locazione e lorda (L) se trattasi di compravendita, 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 1" (UNICO) vengono così determinati 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, 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 2022, così come stabilito dalle tabelle di riferimento per la zona R3 microzona catastale extraurbana n.1, a destinazione Residenziale, che fissa per le abitazioni in stato conservativo normale, un valore di mercato, che oscilla da un minimo di €.375/mq. ad un massimo di €.530/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I.U., il sottoscritto ritiene di attribuire il valore pressochè MINIMO, in quanto l'alloggio risulta visibilmente carente di manutenzioni e pertanto un futuro acquirente al fine di un concreto utilizzo del bene, mediamente consono alle attuali esigenze abitative di mercato, dovrà eseguire una considerevole riqualificazione del fabbricato. Pertanto, in considerazione di quanto appena esposto, ritengo equo attribuire il valore pari ad €.400/mq. per l'alloggio in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1	213,55 mq	400,00 €/mq	€ 85.420,00	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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.ma 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 €85.000,00.

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.

Alatri, li 12/09/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Rep. 17163 del 1972 (Compravendita)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Rep. 63493 del 1979 (Compravendita Divisione Donazione)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Rep. 37987 del 2005 (Compravendita)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Rep. 2305 del 2013 (Decreto di Trasferimento Tribunale)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Storiche N.C.T. N.C.E.U. (Aggiornamento al 27/09/2022)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa scala 1:2000 (ingrandimento) (Aggiornamento al 08/09/2023)



- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico scala 1:500 del 2002 (Aggiornamento al 27/09/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio P.R.G. con relative N.T.A.
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria scala 1:200 U.I.U. oggetto di Procedimento Esecutivo (Aggiornamento al 28/12/2001)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Cartografie Generali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI - Osservatorio Immobiliare ADE
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accesso Atti SUE Comune di Ripi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo presso l'U.I.U. (unità immobiliare urbana)
- ✓ N° 15 Foto - Elaborato Fotografico





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1  
Trattasi di porzione di Fabbricato per Civile Abitazione, composto da piano S1, Terra e Primo sito in via Faete nel Comune di Ripi; il piano seminterrato S1 risulta adibito a deposito, mentre il piano terra e il piano primo risultano adibiti ad abitazione con vano cantina e garage (altro corpo di fabbrica) al piano terra ed accessibili dalla corte esterna. Superficie utile della porzione di abitazione piano Terra e Primo, 130 mq. oltre 7 mq. di balcone; superficie utile della cantina circa 16 mq. e circa 22 mq. di garage al piano terra. Superficie utile della porzione al piano S1, circa 25 mq. di deposito. La struttura portante del cespite principale risulta costituita principalmente da muratura in blocchi di tufo, con copertura a padiglione in legno con sovrastante manto di tegole; il fabbricato pertinenziale ad uso garage risulta costituito da muratura in blocchi in cls e parte in c.a. con solaio in latero-cemento di copertura del tipo piano costituito da travetti e pignatte. Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso dei sopralluoghi eseguiti. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Ripi (FR) al Foglio 12 Mappale 135 sub 3; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di riferimento per la zona interessata, risulta disciplinata dal Piano Regolatore Generale nonché "P.R.G." del Comune di Ripi, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n.1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 e successive modificazioni ed integrazioni; la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolamentata dall'insieme di elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi. Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee previste dal D.M. 02/04/1968 n. 1444, secondo le rispettive definizioni. Per il lotto in esame, la normativa di riferimento risulta essere quella prevista per la "ZONA B2 COMPLETAMENTE ESTENSIVO"; sono le zone già edificate o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia. Tale Zona omogenea comprende le aree edificate del territorio nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria di zona e la densità territoriale risulta superiore a 1,5 mc/mq e, quindi, nei limiti di cui all'art. 2 del M.M. 02/04/1968 n. 1444. In tali aree sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie nonché le attività terziarie e artigianali purché non moleste o nocive. In tali aree possono essere realizzate generalmente destinazioni compatibili con la residenza per un massimo del 40% della superficie utile complessiva (SCP) di progetto o esistente sull'area di intervento. In ogni caso la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo in seguito a verifica di compatibilità della nuova destinazione con il tessuto edilizio preesistente dal punto di vista dell'accessibilità e dello standard di parcheggio di uso pubblico. Nelle zone B, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - deposito materiali a cielo aperto; - attività industriali; - laboratori per l'artigianato produttivo nocivo e molesto- macelli, stalle; - ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area. E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza sul confine a norma di Codice Civile, purché l'intervento sia realizzato in base ad un progetto unitario comprendente gli edifici in aderenza. L'eventuale realizzazione per stralci funzionali dell'intervento unitario è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, contenente l'impegno da parte dei concessionari a realizzare entro termini definiti il progetto approvato, e le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti. In deroga alle norme del presente articolo, per gli edifici uni o bifamiliari esistenti alla data di adozione del PRG, che hanno già saturato gli indici previsti, è consentito un tantum un ampliamento igienico- funzionale del 20% fino ad un massimo di 35 mq. di superficie utile complessiva (SCP), fermi restando gli altri parametri previsti per questa zona. Tale ampliamento può riguardare sia la parte abitativa che gli eventuali locali non residenziali, esistenti



nell'ambito di queste tipologie. E' consentito l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze dei piani dei fabbricati esistenti, con possibilità di deroga dalla altezza massima. I locali posti sotto le falde del tetto (sottotetti) di edifici esistenti alla data di adozione del PRG, potranno essere utilizzati, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, anche se in eccedenza rispetto alla SCP max. prevista per la zona. Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superfici a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/1989.

**Zona "B2" - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA** Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, si applicano i seguenti indici: - IF= 0,5 mc./mq. - Lotto Minimo = 1000 mq. - DC= 5,00 ml. - DS= 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco; 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15. - DF= 10,00 ml. - HM= 7,50 ml.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ripi (FR) - Via Faete n°6, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	213,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato presenta finiture e rivestimenti riconducibili all'epoca di realizzazione e/o comunque non si riscontrano recenti rinnovamenti; l'area esterna risulta per il lato sud e lato ed est cementato in cls ad uso parcheggio. Esternamente l'immobile risulta in parte intonacato e in parte allo stato grezzo con mattoni a faccia vista. Gli infissi esterni risultano, per l'appartamento, in alluminio semplice, le porte interne sempre in legno, la pavimentazione interna risulta in ceramica; mentre per i locali deposito al piano S1 gli infissi esterni e le porte interne risultano essere in legno ormai datato ed obsoleto. Il fabbricato risulta allacciato alla pubblica fognatura ed all'acqua comunale, non risulta presente l'impianto di riscaldamento ma la sola predisposizione per la stufa del tipo a pellet, la cucina presente può essere utilizzata esclusivamente con la bombola a gas del tipo gpl, mentre lo scarico delle acque reflue avviene mediante fossa del tipo Imhoff. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, la manutenzione di tipo ordinario/straordinario risulterebbe alquanto carente, di fatti l'immobile in questione trovasi attualmente in uno stato conservativo indubbiamente abbisognevole di opere di riparazione e di rinnovamento; attualmente il bene non può essere equiparato agli attuali requisiti richiesti nelle normali contrattazioni di mercato per alloggi abitativi, e non rispondente alle vigenti normative in materia di efficientamento energetico, di certificazione impianti e di fatti non risulta essere stato interessato da recenti rinnovamenti, sia a livello impiantistico che tecnologico e sia per quanto concerne l'ammmodernamento dei rivestimenti che fanno riferimento appunto all'epoca di edificazione; pertanto per quanto potuto riscontrare il valore più calzante per la stima in oggetto potrà essere attribuito in funzione dei valori minimi riferiti alla zona interessata, e che il sottoscritto analizzerà nei paragrafi successivi. Inoltre il fabbricato principale risulta essere stato in parte interessato da infiltrazioni di umidità per la facciata (lato più lungo) rivolta a sud, nello specifico per l'ambiente soggiorno, in prossimità della finestra, che presenta evidenti distacchi di intonaco (foto allegata), infiltrazioni riconducibili ad umidità di risalita dal terreno, e che difficilmente possono essere arginate a meno di una ristrutturazione invasiva ed economicamente importante. Attualmente, risulta in vigore in termini di sostegno da parte dello stato, la possibilità di ristrutturare l'abitazione mediante la detrazione fiscale, ovvero si può portare in detrazione dalle tasse, una percentuale della spesa sostenuta dal proprietario, rendendo così meno costoso l'intervento, in quanto una parte verrebbe così recuperata dalle tasse.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di porzione di Fabbricato per Civile Abitazione, composto da piano S1,Terra e Primo sito in via Faete nel Comune di Ripi; il piano seminterrato S1 risulta adibito a deposito, mentre il piano terra e il piano primo risultano adibiti ad abitazione con vano cantina e garage (altro corpo di fabbrica) al piano terra ed accessibili dalla corte esterna. Superficie utile della porzione di abitazione piano Terra e Primo, 130 mq. oltre 7 mq. di balcone; superficie utile della cantina circa 16 mq. e circa 22 mq. di garage al piano terra. Superficie utile della porzione al piano S1, circa 25 mq. di deposito. La struttura portante del cespite principale risulta costituita principalmente da muratura in blocchi di tufo, con copertura a padiglione in legno con sovrastante manto di tegole; il fabbricato pertinenziale ad uso garage risulta costituito da muratura in blocchi in cls e parte in c.a. con solaio in latero-cemento di copertura del tipo piano costituito da travetti e pignatte. Per il bene in questione non è stato necessario effettuare accesso forzoso, in quanto il debitore risultava presente nel corso dei sopralluoghi eseguiti. LOTTO UNICO = Censito all'N.C.E.U. del Comune di Ripi (FR) al Foglio 12 Mappale 135 sub 3;</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato in questione risulta utilizzato dal debitore esecutato.		

