
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12

INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, 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 Filettino (FR) - Località Valle Granara, piano S1-p.2-p.3

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento, con annessa cantina e posto auto, ubicato al piano terzo del fabbricato denominato "Residence Aiola Verde", sito in località Valle Granara a Filettino, lungo la strada Provinciale che conduce da Filettino a Campo Staffi.

Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corridoio condominiale, risulta così composta:

-APPARTAMENTO al piano 3, di sup. lorda pari a circa mq 50.32 (ed h= ml 2.84), internamente composto da: ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.67), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 15.02), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 15.83), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.90), cucina (di s.u. pari a circa mq 3.74) e balcone di s.u. pari a circa mq 9.12.

-CANTINA/RIPOSTIGLIO al piano 2 (di sup. lorda pari a circa mq 11.25 ed H media = ml 1.55) composto da un vano unico di s.u. pari a circa 10,00.

-POSTO AUTO coperto al piano autorimessa S1, di sup. lorda pari a circa mq 16.00 e sup. utile pari a circa mq 15.00.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/11/2023.

Custode delle chiavi: Custode e Professionista Delegato, avv. Massimo Emiliano Fichera

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Località Valle Granara, piano S1-p.2-p.3

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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento ubicato al p.3, in catasto urbano Fg. 17 n. 2 sub 219, confina:

- a nord con distacco verso strada provinciale Filettino - Staffi;
- a est con distacco verso fosso Staffi;
- a sud con unità immobiliare individuata come interno 97;
- a ovest con spazio di distribuzione condominiale.

La cantina al p.2, in catasto urbano Fg. 17 n. 2 sub 219, confina:

- a nord con una cantina distinta come interno C.2;
- a est con lo spazio di distribuzione condominiale;
- a sud, ed ovest, con l'unità immobiliare catastalmente individuata come interno 54 e propr. ITIF;

Il Posto Auto n. 9 al piano autorimessa S.1, in catasto urbano Fg. 17 n. 2 sub 219, confina:

- a nord con distacco verso strada provinciale Filettino - Staffi;
- a est con il Posto Auto n. 8;
- a sud con lo spazio d'accesso e di manovra;
- a ovest con il Posto Auto n. 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (p.3)	44,16 mq	50,32 mq	1	50,32 mq	2,84 m	Piano Terzo
Balcone (p.3)	9,12 mq	10,04 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	Piano Terzo
Cantina/Ripostiglio (p.2)	10,00 mq	11,25 mq	0,20	2,25 mq	1,55 m	Piano secondo
Posto auto coperto	15,00 mq	16,00 mq	0,70	11,20 mq	0,00 m	Piano S1
Totale superficie convenzionale:				66,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,28 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1986 al 27/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Piano S1-2-3
Dal 27/03/1986 al 29/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Piano S1-2-3
Dal 29/11/1999 al 23/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano S1-2-3
Dal 23/08/2000 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano S1-2-3
Dal 05/06/2003 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano S1-2-3
Dal 20/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87 Piano S1-2-3
Dal 09/11/2015 al 18/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2, Sub. 219 Categoria A2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 59 mq. Totale escluse aree scoparte: 54 mq mq Rendita € 199,87 Piano S1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli 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
	17	2	219		A2	3	4,5 vani	Totale: 59 mq. Totale escluse aree	199,87 €	S1-p.2-p.3	

								esterne: 54 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) la modifica degli spazi interni mediante spostamento di alcuni divisori interni; in particolare, si rileva una traslazione della tramezzatura di separazione tra soggiorno/cucina e tra camera da letto/bagno-disimpegno;
b) la diversa forma (in pianta) del locale cantina al piano secondo, che risulta, peraltro, di maggiori dimensioni rispetto a quella rappresentata in catasto (e negli elaborati urbanistici reperiti presso il Comune di Filettino); in particolare si rileva uno sconfinamento della cantina pignorata verso la confinante, in catasto, proprietà ITIF; Si riferisce che la difformità di cui al punto b) non richiederebbe l'aggiornamento della planimetria catastale, poichè, risultando urbanisticamente difforme e non regolarizzabile, per la stessa si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato quo ante, in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

L'aggiornamento della planimetria catastale sarà, tuttavia, necessario, previa regolarizzazione urbanistica, per le difformità evidenziate al punto a), poichè le stesse non possono essere considerate di lieve entità.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti non risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità del debitore eseguito. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso forzoso ai luoghi di causa, avvenuto il 03.11.2023, l'intero fabbricato denominato Residence Aiola Verde era oggetto di opere di efficientamento energetico giusta CILA-SUPEBONUS prot. 2021/00004793 del 29.10.2021.

L'appartamento si presentava non utilizzato da tempo ed in mediocri condizioni di conservazione, così come la cantina al p.2.

Si rileva che il pavimento nell'ambiente del soggiorno risulta sollevato.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale. Dalle ricerche svolte presso il catasto non è emersa la presenza di un Elaborato Planimetrico e pertanto non può specificarsi con esattezza quali siano le parti comuni (ed i relativi estremi catastali) tra l'immobile pignorato e le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il giorno 03/11/2023, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione al p.3, cantina al p. 2 posto auto al piano autorimessa S1, si presentava in mediocre stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.84; cantina h media = ml 1.55;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a.;
- SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione, la cantina ed il posto auto pignorati sono ubicati rispettivamente al p.3, p.2 e piano autorimessa S1 del fabbricato Residence Aiola Verde; detto fabbricato presenta una copertura mansardata, a falde inclinate, che alla data del sopralluogo, con i lavori di ristrutturazione (giusta CILA SUPERBONUS) ancora in corso, risultava rifinita con manto di guaina impermeabilizzante;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: per quanto attiene l'abitazione le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite, prevalentemente, con doghettato in legno; i locali adibiti a bagno e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 1,60. Il locale cantina risulta rifinito ad intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna sia dell'abitazione che del locale cantina è realizzata prevalentemente in gres;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'abitazione sono del tipo a doppia anta battente in legno, dotate di vetro singolo e scuri esterni sempre in legno; le porte interne sono, prevalentemente del tipo in legno tamburato;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idrico sanitario e termoidraulico. L'impianto termico è del tipo alimentato ad energia elettrica, dotato di elementi radianti in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero e nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1986 al 23/08/2000	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Alberto Politi## in Roma.	27/03/1986	18247/7096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	11/04/1986	4845	4035
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2000 al 05/06/2003	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frascati	01/02/2001	7/359	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/08/2001	13926	11363
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Pasquale Cordasco## in Roma.	05/06/2003	94305/29360	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/06/2003	9923	6680
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 20/04/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Pasquale Cordasco## in Roma.	05/06/2003	94305/29360	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	05/06/2003	9924	6681
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/04/2006 al 03/05/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Belli Tommaso## in Roma.	20/04/2006	15535/6098	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/04/2006	8762	5833
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile pignorato è inoltre oggetto delle seguenti Dichiarazioni di Successione, in morte di ***omissis***:

- **Dichiarazione di Successione del 15/07/2015** (Ufficio del Registro Frascati) rep. 371/9990/15, **trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Frosinone in data 02/09/2015, Reg. Gen. 14239, Reg. Part. 11268**; detta dichiarazione è Integrativa della Dichiarazione di Successione trascritta in data 28/08/2001 Reg. Part. 11363.

- **Dichiarazione di Successione del 08/01/2019** (Ufficio del Registro Frascati) rep. 2/9990/19, **trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Frosinone in data 08/03/2019, Reg. Gen. 3945, Reg. Part. 3094**; detta dichiarazione è Rettificativa della Dichiarazione di Successione trascritta in data 02/09/2015 Reg. Part. 11268.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosione il 28/04/2006
Reg. gen. 8763 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1 della Proprietà

Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio ##Belli Tommaso## in Roma
Data: 20/04/2006
N° repertorio: 15536/6099

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 09/06/2003
Reg. gen. 9925 - Reg. part. 2167
Quota: 1/1 della Proprietà
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: Notaio ##Pasquale Cordasco## in Roma
Data: 05/06/2003
N° repertorio: 94306/29361

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 03/03/2011
Reg. gen. 4283 - Reg. part. 3085
Quota: 1/1 delle Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 30/12/2020
Reg. gen. 18823 - Reg. part. 14036
Quota: 1/2 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 05/09/2022
Reg. gen. 16138 - Reg. part. 12984
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, facente parte del complesso "Residence Aiola Verde", ricade in parte in una Sottozona "CR5" Conservazione stato esistente ed in parte in una Sottozona "F4" Impianti Tecnologici, della Variante al vigente P.R.G. del Comune di Filettino (Fr), approvato con D.G.R.L. 17/11/19871 n. 7068.

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in un'area soggetta a:

- Vincolo Ricognitivo di Legge (art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004) "d058_001" d) protezione

delle montagne sopra quota 1.200 mt s.l.m (art. 37);

- Vincolo Ricognitivo di Legge (art. 134 co. I lett. b) e srt. 142 co. I D.Lgs 42/2004) "f058_001" f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38);

- Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filettino (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- **Licenza di Costruzione n° 2266 rilasciata dal Comune di Filettino in data 01.08.1973**; in merito a detta Concessione non sono stati forniti elaborati grafici di progetto ma è stata reperita l'Autorizzazione sismica a Costruire pos. 3152/73 del 09/07/1974 rilasciata alla Società I.T.I.F. – Aiola Verde.

- **Sanatoria, prot. n°1022 del 12/04/1986**, presentata per l'intero fabbricato Residenziale dal Committente Aiola Verde Residence; in merito a detta Sanatoria sono stati reperiti gli elaborati grafici di progetto atti a verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato.

- **CILA-SUPERBONUS Prot. 2021/00004793 el 29/10/2021**, presentata dal Condominio Aiola Verde per l'efficientamento energetico del fabbricato Condominiale e tutt'ora in corso di realizzazione; in merito a detta pratica edilizia sono stati reperiti gli elaborati grafici di progettuali atti a verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato (confronto tra ultimo Titolo Urbanistico e stato attuale dei luoghi).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla CILA SUPERBONUS Prot. 2021/00004793 del 29/10/2021 e Sanatoria, prot. n°1022 del 12/04/1986, reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filettino.

Dette difformità riguardano:

a) **la fusione delle ex u.i.u. Fg. 17 n. 2 sub 98 e sub 97 (soppresse), che vanno a costituire l'attuale appartamento u.i.u sub 219** (unitamente alle ex u.i.u sub 51 e sub 161, rispettivamente cantina al p.2 e posto auto al p.S1); detta fusione è stata realizzata mediante la demolizione, e nuova ricostruzione, di parte delle tramezzature interne, con la trasformazione di un bagno in cucina, la creazione di una camera da letto in luogo di un soggiorno con angolo cottura e l'unione di due balconi adiacenti;

b) **la diversa forma (in pianta) del locale cantina al piano secondo**, che risulta, peraltro, di maggiori dimensioni rispetto a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria (quest'ultima conforme alla planimetria catastale); in particolare si rileva uno sconfinamento della cantina pignorata verso la confinante, in catasto, proprietà ITIF;

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filettino (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

In merito alle opere difformi di cui al punto b) si riferisce che la regolarizzazione urbanistica delle stesse, dovrà avvenire mediante il ripristino dello stato dei luoghi, ossia con la rimozione delle opere realizzate in ampliamento (tramezzatura di separazione tra cantina e proprietà ITIF, indicata con segno tratteggiato nell'elaborato grafico di rilievo - Cfr. All_03 Elaborato Grafico, Plan 03) e ripristino della situazione quo ante, così come indicata sia nella planimetria allegata alla Sanatoria, sia nella planimetria catastale.

Al contrario, la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai punti a) potrà avvenire, mediante la

presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai punti a) e b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 7.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 4.000,00.

Il Costo per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle difformità di cui ai punti b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A quanto appreso da colloqui intercorsi con l'Amministratore di Condominio l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a circa €/annui 1.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Atteso che i beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un'unica unità immobiliare residenziale, con annessa cantina e posto auto, il sottoscritto CTU ha provveduto a formare un Lotto Unico di vendita.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Località Valle Granara, piano S1-p.2-p.3**
Trattasi di appartamento, con annessa cantina e posto auto, ubicato al piano terzo del fabbricato denominato "Residence Aiola Verde", sito in località Valle Granara a Filettino, lungo la strada Provinciale che conduce da Filettino a Campo Staffi.
Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corridoio condominiale, risulta così composta:
-**APPARTAMENTO al piano 3**, di sup. lorda pari a circa mq 50.32 (ed h= ml 2.84), internamente composto da: ingresso/disimpegno (di s.u. pari a circa mq 5.67), soggiorno (di s.u. pari a circa mq 15.02), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 15.83), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.90), cucina (di s.u. pari a circa mq 3.74) e balcone di s.u. pari a circa mq 9.12.
-**CANTINA/RIPOSTIGLIO** al piano 2 (di sup. lorda pari a circa mq 11.25 ed H media = ml 1.55) composto da un vano unico di s.u. pari a circa 10,00.
-**POSTO AUTO** coperto al piano autorimessa S1, di sup. lorda pari a circa mq 16.00 e sup. utile pari a circa mq 15.00.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 17, Part. 2, Sub. 219, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 33.140,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino

Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di appartamento, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 500,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 500,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile, situato in prossimità della stazione sciistica di Campo Staffi, in un contesto di alto valore paesaggistico;
- la distanza dal nucleo storico del comune di Filettino, dal centro termale di Fiuggi (distante circa 30,000 Km) e dalle principali vie di comunicazione (A1 distante circa 55,000 Km);
- le caratteristiche e peculiarità della zona, di alto contenuto paesaggistico ed a prevalente vocazione turistica alberghiera; - l'età dell'immobile, realizzato giusta Licenza Edilizia del 1973;
- l'attuale, nel complesso, mediocre stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, tuttavia facente parte di un fabbricato in corso di ristrutturazione per efficientamento energetico (SUPERBONUS);
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio (posto auto di pertinenza esclusiva direttamente collegato con gli ambienti interni al residence);
- la grave crisi del settore turistico che attraversa l'intera zona ove è ubicata l'abitazione;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filettino (FR) - Località Valle Granara, piano S1-p.2-p.3	66,28 mq	500,00 €/mq	€ 33.140,00	100,00%	€ 33.140,00
				Valore di stima:	€ 33.140,00

Valore di stima: € 33.140,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento della Planimetria catastale (DOCFA)	600,00	€
Costo Regolarizzazione urbanistica della cantina - Ripristino stato dei luoghi quo ante	1500,00	€
Costo SCIA/DIA in Sanatoria (comprensivo di Diritti e Sanzione)	1500,00	€
Spese Tecniche per pratica edilizia SCIA/DIA in Sanatoria	4000,00	€

Valore finale di stima: € 25.540,00

*Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:*

*-**Aggiornamento della planimetria catastale del Bene n. 1;***

*-**Costo ripristino stato dei luoghi locale cantina;***

*-**Spese per SCIA/DIA in Sanatoria, comprensive di Sanzione e Spese Tecniche.***

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato, in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 7.600,00, ripartiti come sopra dettagliatamente specificato.

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 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 03/11/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA RGE 139/2022 - FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 09/05/2024)