

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2019 del R.G.E.

promossa da

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

**n.q. di Mandataria della:**

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9

## INCARICO

---

All'udienza del 29/03/2022, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email [filippo.spinetti@gmail.com](mailto:filippo.spinetti@gmail.com), PEC [filippo.spinetti@archiworldpec.it](mailto: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 Ceccano (FR) - Via San Francesco d'Assisi, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di **appartamento, distinto al NCEU Fg. 35 part. 598 sub 9**, ubicato al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione a triplice elevazione (p.t., p.1 e p.2).

Detta unità immobiliare, dotata di ingresso dal corpo scala condominiale (sub 2), risulta così sviluppata:

**-APPARTAMENTO al p.2** di superficie lorda pari a circa mq 92.16 (ed h= ml 2.90), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 33.81), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 24.37), cucina (di s.u. pari a circa 6.20), bagno (di s.u. complessiva pari a circa mq 7.80), ripostiglio/disimp. (di s.u. pari a circa mq 6.01) e n. 2 balconi di s.u. complessiva pari a circa mq 14.31.

*Occorre segnalare che attualmente, per effetto di un'apertura realizzata nel locale ripostiglio/disimpegno, l'appartamento pignorato risulta comunicante con l'adiacente unità immobiliare sub 8.*

*Detta apertura, ed il collegamento con l'u.i.u. sub 8, risultano, tuttavia, realizzati senza Titolo Abilitativo ed in difformità dai Titoli Urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano. Pertanto, ai fini della presente Perizia Immobiliare, si prevede la chiusura della citata apertura ed il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità di quanto autorizzato.*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceccano (FR) - Via San Francesco d'Assisi, piano 2

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare pignorata Fg. 35 n. 598 sub 9 confina:

- a nord/ovest con l'u.i.u. part. 598 sub 8 e con la scala sub 2 (B.C.N.C.);
- a nord/est affaccia sulla sottostante u.i.u. prt. 598 sub 5 e la corte sub 1 (B.C.N.C.);
- a sud/est affaccia sulla sottostante corte sub 1 (B.C.N.C.);
- a sud/ovest affaccia sulla sottostante corte sub 1 (B.C.N.C.).

Il fabbricato part. 598, che include l'unità immobiliare pignorata Fg. 35 n. 598 sub 9, confina:

- a nord con le particelle Fg. 35 n. 770 e 575;
- ad est con la linea ferroviaria;
- a sud con la particella Fg. 35 n. 10;
- ad ovest con la strada comunale Via San Francesco d'Assisi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (p.2)	78,19 mq	92,16 mq	1,00	92,16 mq	2,90 m	Secondo
Balconi (p.2)	14,31 mq	15,18 mq	0,25	3,79 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,95 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1986 al 17/07/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 598, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,51 Piano 2

Dal 17/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 598, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 0,51 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 598, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 320,20 Piano 2

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
	35	598	9		A2	3	4 vani		320,2 €	2	

### Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardante:

**a) la realizzazione di una apertura** nella parete di tamponatura del locale disimpegno/ripostiglio, **per effetto della quale l'unità immobiliare pignorata (sub 9) risulta comunicante con l'adiacente abitazione distinta con il subalterno 8.**

Occorre premettere, e precisare, che l'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Ceccano, ha evidenziato che l'apertura della suddetta porta di collegamento con il sub 8, è stata realizzata senza titolo abilitativo urbanistico. Pertanto, per detta difformità, ed ai fini della presente Perizia Immobiliare, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi quo ante (mediante la ricostruzione dell'integrità e continuità muraria) in conformità dei titoli edilizi rilasciati e della attuale planimetria catastale, il cui aggiornamento non risulta, dunque, necessario.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava occupato dal debitore esecutato. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava, in generale, in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Occorre, tuttavia, segnalare la presenza di tracce di umidità, da infiltrazione e/o condensa, visibili in corrispondenza degli angoli tra soffitto e pareti delle due camere da letto, esposte a N/E.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità immobiliari, quali:

- sub 1 corte comune ai sub 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9;
- sub 2 scala comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9.

## 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 10/05/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione al p.2, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- **ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI:** abitazione ml 2.90;
- **STRUTTURA VERTICALE:** dagli elaborati progettuali, e l'ispezione a vista del fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata, emerge che lo stesso è realizzato con struttura portante in muratura;
- **SOLAI:** dall'esame a vista dei locali interni, i solai sembrerebbero realizzati in putrelle di ferro e laterizio;
- **COPERTURA:** l'abitazione in oggetto è ubicata al p.2; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura a falde inclinate con tipologia a padiglione e manto di copertura in tegole tipo portoghesi in laterizio;
- **PARETI ESTERNE ED INTERNE:** per quanto attiene l'abitazione le pareti di tamponatura e tramezzatura sono rifinite, sia all'interno che all'esterno, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagno e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza, rispettivamente, di circa ml 2,00 e ml 1,60;
- **PAVIMENTAZIONE INTERNA:** la pavimentazione interna è realizzata, prevalentemente, in gres porcellanato;
- **INFISSI ESTERNI ed INTERNI:** le finestre dell'abitazione sono, prevalentemente, del tipo con ante a battente in alluminio preverniciato, con vetrocamera ed avvolgibile esterno in PVC; le porte interne sono del tipo in legno massello;
- **IMPIANTI TECNOLOGICI:** l'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idrico sanitario e termoidraulico. L'impianto termico risulta del tipo autonomo a gas metano di rete, con elementi radianti in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato, ad uso abitativo, dai debitori eseguiti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1986 al 04/11/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Vincenzo Raponi## inVeroli (Fr)	17/07/1986	16181/1886	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	28/07/1986	9095	7520
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 30/09/2005  
Reg. gen. 22684 - Reg. part. 4685  
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 3,972 %  
Rogante: Notaio ##Francesco Raponi## in Frosinone  
Data: 29/09/2005  
N° repertorio: 37850/15190

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a Frosinone il 04/09/2018  
Reg. gen. 14343 - Reg. part. 2041  
Quota: 1/2 del Diritto di Proprietà  
Importo: € 191.240,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 95.620,44  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 03/09/2018  
N° repertorio: 3544/4718

### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Frosinone il 23/06/2016  
Reg. gen. 10556 - Reg. part. 7767  
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 04/04/2019  
Reg. gen. 5413 - Reg. part. 4216  
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato è incluso in parte in una Zona omogenea "B - Ristrutturazione", del vigente P.R.G. del Comune di Ceccano (Fr), approvato con Delibera G.R. n. 2478 del 07/04/1993 (B.U.R. n.22 del 10/08/1993).

Dall'esame della Tav.B 37\_402 del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04); - Vincolo Ricognitivo di Legge "c058\_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "m058\_001" lett. m) aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali con fasce di rispetto (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, con riferimento all'immobile che include l'u.i.u. pignorata, all'u.i.u. stessa (Fg. 35 part. 598 sub 9) ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- 1) **Concessione Edilizia n. 5679 del 13/08/1968**, rilasciata alle Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione;
- 2) **Concessione Edilizia n. 2542 del 05.07.1988**, per Variante, al N.O. del 13/08/1968 n.5679, riguardante la modifica di interni, rilasciata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 3) **Nulla Osta Certificato di Abitabilità, di cui alla richiesta n. 22679 del 04/12/1987**, della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano, ossia la Concessione Edilizia n. 2542 del 05.07.1988, per Variante, al N.O. del 13/08/1968 n.5679.

Dette difformità riguardano:

**a)** la realizzazione di una apertura nella parete di tamponatura del locale disimpegno/ripostiglio, per effetto della quale l'unità immobiliare pignorata (sub 9) risulta comunicante con l'adiacente abitazione distinta con il subalterno 8.

**b)** la traslazione, di circa cm 20, di una parete di tramezzatura del bagno.

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

In merito alle difformità di cui al punto b) le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in Sanatoria, con sanzione minima pari a circa € 1.000,00.

Per quanto attiene, invece, alle difformità di cui al punto a), si riferisce che ai fini della presente Perizia Immobiliare ed in conformità rispetto all'ultimo Titolo abilitativo rilasciato, occorrerà prevedere il ripristino dello status quo ante mediante la chiusura della suddetta apertura, così ricostituendo l'integrità ed autonomia della unità immobiliare sub 9 pignorata.

Dette opere di ripristino dello status quo ante, potranno essere realizzate con la presentazione della medesima CILA in Sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle difformità di cui al punto b).

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate al punto a) e b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 4.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato (difformità punto a)) = € 1.000,00;
- Costo stimato per CILA in Sanatoria, compresi Diritti di Segreteria e sanzione (difformità punti a) e b)) = € 1.200,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.800,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Poich  i beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in una unica unità immobiliare ad uso residenziale, il sottoscritto CTU ritiene necessario costituire 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 Ceccano (FR) - Via San Francesco d'Assisi, piano 2**

Trattasi di appartamento, distinto al NCEU Fg. 35 part. 598 sub 9, ubicato al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione a triplice elevazione (p.t., p.1 e p.2).

Detta unità immobiliare, dotata di ingresso dal corpo scala condominiale (sub 2), risulta così sviluppata: **-APPARTAMENTO al p.2** di superficie lorda pari a circa mq 92.16 (ed h= ml 2.90), internamente composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa 33.81), n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a mq 24.37), cucina (di s.u. pari a circa 6.20), bagno (di s.u. complessiva pari a circa mq 7.80), ripostiglio/disimp. (di s.u. pari a circa mq 6.01) e n. 2 balconi di s.u. complessiva pari a circa mq 14.31.

*Occorre segnalare che attualmente, per effetto di un'apertura realizzata nel locale ripostiglio/disimpegno, l'appartamento pignorato risulta comunicante con l'adiacente unità immobiliare sub 8.*

*Detta apertura, ed il collegamento con l'u.i.u. sub 8, risultano, tuttavia, realizzati senza Titolo Abilitativo ed in difformità dai Titoli Urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceccano. Pertanto, ai fini della presente Perizia Immobiliare, si prevede la chiusura della citata apertura ed il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità di quanto autorizzato.*

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 35, Part. 598, Sub. 9, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: € 76.760,00

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 da colloqui con gli 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 Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 800,00.

**VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 800,00.**

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 rispetto, sia al nucleo storico del Comune di Ceccano (distante circa 2,000 Km), che alla Stazione Ferroviaria (distante circa 1,000 Km);
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a vocazione residenziale;
- l'età dell'immobile originario, realizzato con Licenza edilizia del 1968;
- l'attuale sufficiente stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione al piano secondo;
- il livello qualitativamente medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- 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 Ceccano (FR) - Via San Francesco d'Assisi, piano 2	95,95 mq	800,00 €/mq	€ 76.760,00	100,00%	€ 76.760,00
				Valore di stima:	€ 76.760,00

Valore di stima: € 76.760,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Costo opere di Ripristino status quo ante, difformità punto a))	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria, comprensiva di sanzione, Diritti di Segreteria e Spese Tecniche)	3000,00	€

### **Valore finale di stima: € 72.760,00**

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:

- **Spese per CILA in sanatoria**, comprensiva di sanzione, per le opere difformi regolarizzabili e Spese Tecniche;
- **Costi di ripristino dello Status quo ante** delle difformità di cui al punto a) (chiusura dell'apertura nella parete di separazione con la confinante u.i.u. sub 8).

Detto **DEPREZZAMENTO** del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi **Euro 4.000,00**, così ripartiti:

- **Deprezzamento per CILA in sanatoria = € 3.000,00;**
- **Costi di ripristino stato dei luoghi** (chiusura apertura nella parete di separazione con la confinante u.i.u. sub 8) = **Euro 1.000,00.**

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.

Frosinone, li 28/12/2022

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

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/05/2022)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/05/2022)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 10/05/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 29/03/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/03/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI (Aggiornamento al 05/12/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA RGE 38/2019 FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 28/12/2022)