

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341/17 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

RIFORMULAZIONE DEI LOTTI 1-2-3-6-7-9

In data 16/03/2018, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. In ottemperanza all'incarico affidato lo scrivente provvedeva alla redazione della relazione di stima rilasciata con data 27/09/2018 con la formazione di 11 lotti.

Successivamente all'udienza del 26/02/2020 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che fossero riformulati i lotti a fronte della estinzione parziale operata su alcuni beni della procedura ed al fine di abbinare le pertinenze alle unità abitative e commerciali, ove possibile.

Infatti, con provvedimento del G.E. del 18/02/2019 è stata dichiarata estinta la procedura per i beni F. 59 n. 550 sub. 76 (Lotto 4), sub. 100 (parte Lotto 10) e sub. 8 (parte Lotto 11).

Inoltre, con successivo provvedimento del G.E. del 16/10/2019 è stata dichiarata estinta la procedura per i beni F. 59 n. 550 sub. 77 (Lotto 5), sub. 87 (Lotto 8), sub. 99 (parte Lotto 10), sub. 101 (parte Lotto 10), sub. 102 (parte Lotto 10), sub. 38 (parte Lotto 11) e sub. 142 (parte Lotto 11).

Con denuncia di variazione del 30/08/2019, prot. FR0071180, dopo lo svolgimento dei miei sopralluoghi ed il deposito della mia relazione, **è avvenuto il frazionamento del bene censito in Catasto dei Fabbricati al F. 59 n. 550 sub. 69**, costituente il Lotto 1, in quattro unità censite **ai sub. 160-161-162-163** in corso di costruzione (vedi elaborato planimetrico e visure nell'Allegato 1 e 2). Tale variazione incide sull'identificazione dei beni pignorati, ricompresi nel Lotto 1. Pertanto, nella riformulazione dei lotti si terrà conto dei nuovi identificativi catastali del bene frazionato nelle quattro nuove unità. Tuttavia, esse saranno ricomprese in un unico lotto in quanto allo stato non risulta che il frazionamento sia supportato da un valido titolo abilitativo edilizio che lo legittimi.

In conseguenza di tutto quanto sopra esposto ed illustrato, e sulla base di quanto disposto dal G.E. all'udienza del 26/02/2020, nel seguito è riportata la descrizione, la stima e la riformazione dei Lotti 1-2-3-6-7-9, previa eliminazione dei Lotti 4-5-8 e dei Lotti 10-11, con redistribuzione nei lotti superstiti delle pertinenze residue ricomprese in questi ultimi due.

PREMESSA

I beni oggetto della riformulazione sono i seguenti beni pignorati:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare con locali ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 4-6-8-10, piano T-S1-S2



- **Bene N° 2** – Compendio immobiliare con appartamento int. 4 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 1-S1-S2
- **Bene N° 3** - Compendio immobiliare con appartamento int. 6 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 1-S1-S2
- **Bene N° 6** - Compendio immobiliare con appartamento int. 13 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 3-S1-S2
- **Bene N° 7** - Compendio immobiliare con appartamento int. 23, ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 5-S1-S2
- **Bene N° 9** Compendio immobiliare con appartamento int. 25 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 5-S1-S2

I beni sono così descritti:

BENE N° 1 - COMPENDIO IMMOBILIARE CON LOCALI UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 4-6-8-10 , PIANO T-S1-S2

1) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-6-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- locali al rustico con destinazione commerciale/uffici **sub. 160**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 161**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 162**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, e **sub. 163**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, tutti ex sub. 69, confinano con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a.;
- cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
- cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
- cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
- cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
- cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
- cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
- posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
- posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
- posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
- posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
- posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;



con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali (salvo successive modifiche eseguite dopo il soprallogo), di cui uno con ripostiglio e bagno, da sei cantine, due posti auto e quattro posti moto. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato). I locali sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Due locali sono stati ampliati rispetto alla superficie assentita, per cui è necessario demolire una parete con le relative vetrine ed arretrarla per riavere la legittima consistenza. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. Essi sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 ed il posto auto al sub. 140 sono locati con contratto opponibile. Il compendio è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio, né di autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 2 – COMPENDIO IMMOBILIARE CON APPARTAMENTO INT. 4 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , PIANO 1-S1-S2

2) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento piano 1 int. **4 sub. 72**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, confinante con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a.;
- cantina **2 sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
- box auto **10 sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
- posto moto **4 sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il balcone dell'appartamento è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con



appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE CON APPARTAMENTO INT. 6 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO 1-S1-S2

3) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 1, int. 6 **sub. 74**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a.;
- cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
- box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
- posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 6 - COMPENDIO IMMOBILIARE CON APPARTAMENTO INT. 13 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO 3-S1-S2

6) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 3, int. 13 **sub. 79**, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a.;
- cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
- box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed



impianti civili. Ha subito modifiche interne da legittimare. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 7 - COMPENDIO IMMOBILIARE CON APPARTAMENTO INT. 23 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO 5-S1-S2

7) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 5, int. 23 **sub. 86**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a.;
- cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
- box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto (senza pareti delimitanti) e il posto moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitato a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 9 - COMPENDIO IMMOBILIARE CON APPARTAMENTO INT. 25 UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO 5-S1-S2

9) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 5, int. 25 **sub. 88**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a.;



- cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;
- box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
- box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a..

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essi sono in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le problematiche relative alla provenienza di tutti i beni pignorati, a suo tempo segnalate nella relazione di consulenza, sono state risolte con le integrazioni documentali operate dal creditore precedente. Ne consegue che **la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI 1-2-3-6-7-9

Vengono stimati di nuovo i beni che costituiscono i Lotti 1-2-3-6-7-9 al fine di tenere conto dell'incidenza del valore delle pertinenze che sono state associate ai locali e agli appartamenti.

STIMA

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento che costituiscono i 6 lotti da porre in vendita dopo la loro rimodulazione.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare con locali ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 4-6-8-10, piano T-S1-S2
 - 1) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare



Terranova 4-6-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- locali al rustico con destinazione commerciale/uffici **sub. 160**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 161**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 162**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, e **sub. 163**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, tutti ex sub. 69, confinano con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a.;
 - cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
 - cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
 - cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
 - cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
 - cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
 - cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
 - posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
 - posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
 - posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
 - posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
 - posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
 - posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali, di cui uno con ripostiglio e bagno, da sei cantine, due posti auto e quattro posti moto. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato). I locali sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Due locali sono stati ampliati rispetto alla superficie assentita, per cui è necessario demolire una parete con le relative vetrine ed arretrarla per riavere la legittima consistenza. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. Essi sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 ed il posto auto al sub. 140 sono locati con contratto opponibile. Il compendio è privo di certificazioni. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.



Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che i locali sono incompleti e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi non legittimabili che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. I prezzi unitari assunti nella stima del compendio tengono conto delle destinazioni d'uso delle unità che lo compongono (viene assunta per i locali quella commerciale di maggior pregio fra quelle assentite per essi), della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Essi vengono adeguatamente ridotti per tenere conto del fatto che i locali sono incompleti e per lo stato generale di conservazione. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per quanto attiene ai lavori necessari al ripristino della legittima consistenza e conformazione dei locali, viene portata in detrazione la spesa da sostenere, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

1) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-6-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:

- locali al rustico con destinazione commerciale/uffici sub. 160, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, sub. 161, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, sub. 162, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, e sub. 163, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, tutti ex sub. 69, confinano con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a.;
- cantina 6 sub. 93, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
- cantina 9 sub. 94, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
- cantina 10 sub. 95, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
- cantina 12 sub. 96, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
- cantina 13 sub. 97, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
- cantina 14 sub. 98, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
- posto auto 18 sub. 140, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
- posto auto 21 sub. 143, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto moto 1 sub. 122, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
- posto moto 2 sub. 123, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
- posto moto 3 sub. 124, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;



- posto moto 8 sub. 139, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio, il fatto che i locali siano incompleti, con finiture interne ed impianti per la quasi totalità mancanti, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà dei locali (ottenuto detraendo un importo pari a circa 500 euro/m² per i costi di completamento dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.508 euro/m² a 1.926 euro/m², con una media di 1.717 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.800 euro/m² a 2.300 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà delle cantine (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di euro 300 al m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuto applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che complessivamente si determina, si detrae l'importo di 15.000 euro occorrente in via presuntiva per i ripristini della legittima consistenza dei locali e l'importo di 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle partenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- locali commerciali:	416,00 m ² x	1.200 euro/m ² = euro	499.200,00
- cantine:	71,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	28.400,00
- posti auto e moto:	45,00 m ² x	300 euro/m ² = euro	13.500,00
		Sommano:	euro 541.100,00
A detrarre spese per ripristini consistenza:			euro - 18.000,00
		Sommano:	euro 523.100,00

TOTALE VALUTATO: euro 523.100,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Compendio immobiliare con appartamento int. 4 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , piano 1-S1-S2
2) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare



Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento piano 1 int. 4 **sub. 72**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, confinante con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a.;

- cantina 2 **sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;

- box auto 10 **sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;

- posto moto 4 **sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto sono è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il balcone dell'appartamento è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:

- appartamento piano 1 int. 4 sub. 72, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, confinante con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..



- cantina 2 sub. 90, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
- box auto 10 sub. 13, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
- posto moto 4 sub. 125, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e delle pertinenze, il grado di finiture buono ma non elevato, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà dell'appartamento (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà della cantina (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuti applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle partenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- appartamento:	86,25 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	103.500,00
- cantina:	10,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	4.000,00
- box auto:	30,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	12.000,00
- posto moto:	2,00 m ² x 300 euro/m ² = euro	600,00
	Sommano: euro	120.100,00
A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:	euro	- 3.000,00
	Sommano: euro	117.100,00

TOTALE VALUTATO: euro 117.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Compendio immobiliare con appartamento int. 6 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 6, piano 1-S1-S2
3) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare



Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 1, int. 6 **sub. 74**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a.;
 - cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
 - box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
 - posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

3) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:

- appartamento, piano 1, int. 6 sub. 74, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a.;
- cantina 19 sub. 103, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
- box auto 28 sub. 32, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;



- posto moto 5 sub. 126, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e delle pertinenze, il grado di finiture buono ma non elevato, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà dell'appartamento (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà della cantina (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuti applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle pertinenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- appartamento:	98,50 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	118.200,00
- cantina:	10,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	4.000,00
- box auto:	17,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	6.800,00
- posto moto:	2,00 m ² x 300 euro/m ² = euro	600,00

Sommano: euro 129.600,00
euro - 3.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:

Sommano: euro 126.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 126.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Compendio immobiliare con appartamento int. 13 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, interno 13, piano 3-S1-S2
6) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:



- appartamento, piano 3, int. 13 **sub. 79**, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a.;
 - cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
 - box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
 - posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Ha subito modifiche interne da legittimare. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi legittimabili che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per quanto attiene la realizzazione del ripostiglio in una delle camere senza un titolo abilitativo edilizio, viene portata in detrazione sia la spesa da sostenere per la legittimazione, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

- 6) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:
- appartamento, piano 3, int. 13 sub. 79, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a.;



- cantina 22 sub. 104, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
- box auto 7 sub. 129, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- posto moto 6 sub. 127, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e delle pertinenze, il grado di finiture buono ma non elevato, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde si ritiene equo il valore di euro 1.250 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, maggiorata del 4% circa per tenere conto delle migliori dotazioni, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà della cantina (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuti applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.500 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione delle modifiche interne intervenute con la realizzazione di un ripostiglio in una delle camere e 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle partenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- appartamento:	117,75 m ² x	1.250 euro/m ² = euro	147.187,50
- cantina:	12,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	4.800,00
- box auto:	21,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	8.400,00
- posto moto:	2,00 m ² x	300 euro/m ² = euro	600,00

Sommano: euro 160.987,50
euro - 6.500,00

A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:

Sommano: euro 154.487,50
E in c.t. : euro 154.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 154.500,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** – Compendio immobiliare con appartamento int. 23 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 23, piano 5-S1-S2
7) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:
 - appartamento, piano 5, int. 23 **sub. 86**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a.;
 - cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
 - box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
 - posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto (senza pareti delimitanti) e il posto moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitato a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

- 7) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:
 - appartamento, piano 5, int. 23 sub. 86, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a.;
 - cantina nn sub. 150, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;



- box auto non chiuso sub. 134, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- posto moto 7 sub. 128, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e delle pertinenze, il grado di finiture buono ma non elevato, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà dell'appartamento (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà della cantina (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuti applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle pertinenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- appartamento:	73,50 m ² x	1.200 euro/m ² = euro	88.200,00
- cantina:	12,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	4.800,00
- box auto non chiuso:	41,00 m ² x	300 euro/m ² = euro	12.300,00
- posto moto:	2,00 m ² x	300 euro/m ² = euro	600,00

Sommano: euro 105.900,00

A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:

euro - 3.000,00

Sommano: euro 102.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 102.900,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Compendio immobiliare con appartamento int. 25 ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 25, piano 5-S1-S2
9) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:



- appartamento, piano 5, int. 25 **sub. 88**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a.;
 - cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;
 - box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
 - box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essi sono in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

- 9) Compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:
- appartamento, piano 5, int. 25 sub. 88, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a.;
 - cantina 5 sub. 152, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;
 - box auto 32 sub. 149, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;



- box moto nn sub. 144, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a..

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento e delle pertinenze, il grado di finiture buono ma non elevato, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà dell'appartamento (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà della cantina (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²); di euro 400 al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e di 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuti applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile - alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.000 euro per la legittimazione delle modifiche alle partenze. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- appartamento:	134,75 m ² x	1.200 euro/m ² = euro	161.700,00
- cantina:	19,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	7.600,00
- box auto:	22,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	8.800,00
- box moto:	7,00 m ² x	400 euro/m ² = euro	2.800,00

Sommano: euro 180.900,00
euro - 3.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:

Sommano: euro 177.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 177.900,00

FORMAZIONE LOTTI

Vengono ridefiniti i Lotti 1-2-3-6-7-9.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-6-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:



- locali al rustico con destinazione commerciale/uffici **sub. 160**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 161**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, **sub. 162**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, e **sub. 163**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, già sub. 69, confinano con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a.;
 - cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
 - cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
 - cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
 - cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
 - cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
 - cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
 - posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
 - posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
 - posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
 - posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
 - posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
 - posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali, di cui uno con ripostiglio e bagno, da sei cantine, due posti auto e quattro posti moto. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato). I locali sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Due locali sono stati ampliati rispetto alla superficie assentita, per cui è necessario demolire una parete con le relative vetrine ed arretrarla per riavere la legittima consistenza. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. Essi sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 ed il posto auto al sub. 140 sono locati con contratto opponibile. Il compendio è privo di certificazioni. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 1 - euro 523.100.00



- LOTTO 2 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento piano 1 int. 4 **sub. 72**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, confinante con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..

- cantina 2 **sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;

- box auto 10 **sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;

- posto moto 4 **sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto sono è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il balcone dell'appartamento è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 2 - euro 117.100,00

- LOTTO 3 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 1, int. 6 **sub. 74**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a.;

- cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;

- box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;

- posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci,



pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 3 - euro 126.600.00

- LOTTO 6 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 3, int. 13 **sub. 79**, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a.;
- cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
- box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Ha subito modifiche interne da legittimare. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto è costituito da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Esso è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il posto moto è uno spazio privo di chiusura con pavimento in calcestruzzo ed è delimitato da strisce a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

VALORE LOTTO 6 - euro 154.500.00

- LOTTO 7 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 5, int. 23 **sub. 86**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a.;



- cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
- box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto (senza pareti delimitanti) e il posto moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitato a terra. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 7 - euro 102.900.00

- LOTTO 9 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5-S1-S2, costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- appartamento, piano 5, int. 25 **sub. 88**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a.;
- cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;
- box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
- box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. La cantina è costituita da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essa è in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Il box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitto privo di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porta in ferro ed impianto di illuminazione. Essi sono in sufficienti condizioni, sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. L'appartamento è dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato il compendio, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 9 - euro 177.900.00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I locali siti al piano terreno che costituiscono il Lotto 1 sono stati oggetto di frazionamento dopo la redazione della mia relazione di consulenza, come risulta dalle recenti visure catastali, che sono allegate. Tale frazionamento è avvenuto in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio. Nel fabbricato ove ricadono i beni sono state rilevate delle irregolarità edilizie, che impongono delle legittimazioni onerose. I beni non sono dotati di agibilità. Non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi e non è dato sapere se vi siano le condizioni per un suo rilascio o occorranza adeguamenti, specie nei piani interrati. Il complesso ove ricadono le unità ha le sistemazioni esterne incomplete, sia per ciò che riguarda gli spazi comuni che per i parcheggi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 08/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 1 Elaborato planimetrico aggiornato F. 59 n 550 - lotti 1-2-3-6-7-9 (Aggiornamento al 04/01/2020)
- 2- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 04/01/2021)
- 3- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 04/01/2021)
- 4- N° 1 Altri allegati - Relazione riformulazione lotti in versione privacy

