

TRIBUNALE DI FROSINONE
II SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **84/12** G.E. Dott.ssa **Simona Di Nicola**

promossa da: **xxxxxxxxxxxxxx**

La sottoscritta Architetto **Diana Biagi**

Residente in Via del Castagno n.15, 03023 Ceccano (FR)

Tel.328.1017600 – Fax 0775.601085 - e.mail: dianabiagi@inwind.it

in data 17.07.2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

1° QUESITO *descrizione del bene*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

1/9 della proprietà di:

1 - Appartamento, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1,
cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 148,74.

2 - Locale deposito, al piano S1, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.2,
cat. C/2, classe 2, consistenza 76 mq, Rendita € 86,35;

3 - Rimessa attrezzi, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5,
cat. C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Rendita € 56,81;

4 - Locale deposito, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 6,
cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita € 14,77;

5 - Locale commerciale, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.18;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1,
cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, Rendita € 630,85;

6 - Locale commerciale, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.22;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4,
cat. C/1, classe 7, consistenza 73 mq, Rendita € 1.315,78;

7 - Appartamento, al piano primo, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.19;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8,
cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.

DESCRIZIONE DEI BENI

1 - Appartamento, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1,
cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 148,74.

2 - Locale deposito, al piano S1, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.2,
cat. C/2, classe 2, consistenza 76 mq, Rendita € 86,35;

3 - Rimessa attrezzi, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5,
cat. C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Rendita € 56,81;

4 - Locale deposito, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 6,
cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita € 14,77;

Gli immobili suddetti hanno la corte comune (sub.7) con gli immobili, non oggetto del pignoramento, al mapp. 749 sub.8 e 9

La corte è chiusa sulla strada con una vecchia recinzione in ferro e mattoni di tufo e vi si accede attraverso un cancello ad apertura manuale.

Rispetto ad alcuni terreni confinanti non c'è recinzione perché i terreni sono della stessa proprietà dei beni oggetto del pignoramento.

L'appartamento al mapp.749 sub.1 al piano terra ed il deposito al mapp.749 sub. 2 al piano primo sottostrada, fanno parte dello stesso fabbricato con struttura in mattoni di tufo e copertura in legno ed embrici.

L'immobile è in stato di abbandono e da ristrutturare, tranne la copertura che è stata rifatta da circa quindici anni con struttura in legno.

All'appartamento al piano terra si accede direttamente dalla strada, mentre per accedere al deposito al piano sottostrada è necessario il passaggio nella corte comune, come per accedere agli altri due immobili.

1 - Appartamento al piano terra.

Ad oggi l'appartamento è così composto: corridoio, 3 camere, 2 bagni

La **superficie netta** è di circa **79,50 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **87,45** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075:**

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 100% superficie calpestabile | mq | 79,50 | pari a mq | 79,50; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 7,95. |

All'appartamento si accede dalla strada, salendo cinque gradini.

Dalla porta in legno si entra nel corridoio che distribuisce le tre camere, una adiacente all'altra ed i due piccoli bagni, che si trovano alle due estremità del corridoio.

Gli ambienti sono in completo stato di abbandono.

Gli infissi, i pavimenti, le finiture e gli impianti sono completamente da rifare.

2 - Locale deposito, al piano primo sottostrada.

La **superficie netta** è di circa **76,80 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **46,10** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075:**

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 50% superficie calpestabile | mq | 38,40 | pari a mq | 38,40; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 7,70. |

Al locale deposito si accede dalla corte comune attraverso un portone scorrevole in ferro di tipo industriale.

All'interno non è rifinito, i mattoni in tufo e laterizio sono lasciati a vista come il solaio in cemento e laterizi.

Non c'è pavimentazione e gli infissi sono in legno con grate di ferro.

3 - Rimessa attrezzi al piano terra

La **superficie netta** è di circa **50,00 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **30,00** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075:**

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 50% superficie calpestabile | mq | 25,00 | pari a mq | 25,00; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 5,00. |

Anche alla rimessa degli attrezzi si accede dalla corte comune.

E' realizzata con struttura in ferro e chiusura su tre lati e copertura in lamiera.

Non è in buono stato di manutenzione in quanto parte degli elementi che la compongono risultano arrugginiti.

4 - Locale deposito al piano terra

La **superficie netta** è di circa **11,00 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **6,60** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075:**

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|------|-----------|-------|
| 50% superficie calpestabile | mq | 5,50 | pari a mq | 5,50; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 1,10. |

L'immobile è realizzato in mattoni di cemento e copertura in legno ed eternit, per cui sarà necessario procedere alla bonifica della stessa, con un costo che si aggira presumibilmente intorno ad **€ 500,00.**

Attualmente, diversamente dalla planimetria catastale, risulta diviso in due ambienti ai quali si accede da due porte in ferro.

La parete divisoria è stata realizzata con mattoni di cemento ed è facilmente removibile con costi di demolizione pari a circa **€ 100,00.**

Il locale non è in buono stato di manutenzione, anche se esternamente è stato riintonacato da poco.

5 - Locale commerciale, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.18;

Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1,
cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, Rendita € 630,85.

6 - Locale commerciale, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.22;

Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4,
cat. C/1, classe 7, consistenza 73 mq, Rendita € 1.315,78;

7 - Appartamento, al piano primo, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.19;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8,
cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.

Gli immobili suddetti fanno parte di un edificio realizzato intorno agli anni '60 con struttura in cemento armato e copertura a terrazzo che si affaccia sul fiume Sacco.

L'edificio esternamente ed internamente necessita di interventi di manutenzione ordinaria, ma in generale non è in cattivo stato di manutenzione.

Il piano terra è occupato interamente da locali adibiti ad attività commerciali, mentre il piano primo è diviso in tre appartamenti.

5 - Locale commerciale al piano terra.

Ad oggi il locale commerciale è così composto: salone, ripostiglio, bagno.

La **superficie netta** è di circa **37,00 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **40,00** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075**:

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 100% superficie calpestabile | mq | 37,00 | pari a mq | 37,00; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 3,70. |

Il locale è adibito ad attività di acconciatore regolarmente denunciata agli organi competenti.

In uno dei locali accessori sono collocati i cassoni per l'acqua necessari all'attività svolta.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato, il salone è tinteggiato di bianco ed il locali accessori hanno pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno laccato bianco e gli infissi esterni (finestre e una vetrina) sono realizzate in alluminio nero.

Il salone ed i locali accessori sono stati recentemente ristrutturati per cui lo stato di manutenzione è molto buono.

6 - Locale commerciale al piano terra.

Ad oggi il locale commerciale è così composto: camera, ripostiglio, bagno.

La **superficie netta** è di circa **73,00 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **80,00** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075**:

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 100% superficie calpestabile | mq | 73,00 | pari a mq | 73,00; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 7,30. |

Il locale è adibito ad attività di agenzia viaggi.

L'attività si svolge in un ampio locale diviso in due spazi tramite pareti divisorie in vetro e alluminio nero.

Il locale è controsoffittato e dotato di climatizzatori.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato, il locale è tinteggiato di giallo e arancio mentre i locali accessori hanno pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in alluminio laccato bianco e gli infissi esterni (finestre e 3 vetrine) sono realizzate in alluminio nero.

Il salone ed i locali accessori sono stati recentemente ristrutturati per cui lo stato di manutenzione è molto buono.

7 - Appartamento al piano primo.

Ad oggi l'appartamento è così composto: ingresso, corridoio, 4 camere, bagno.

La **superficie netta** è di circa **78,25 mq.**

Per una **superficie commerciale** di circa **90,70** mq calcolati facendo riferimento alla **Norma UNI 1075**:

| | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-------|-----------|--------|
| 100% superficie calpestabile | mq | 78,25 | pari a mq | 78,25; |
| 100% superficie dei divisori interni | | | | |
| 100% superfici portanti e perimetrali | 10% sup. calp. | | pari a mq | 7,80; |
| 25% balconi e terrazzi | mq | 18,60 | pari a mq | 4,65. |

All'appartamento accede attraverso un corpo scala in buono stato di manutenzione.

L'appartamento non è attualmente occupato e fino a pochi anni fa era adibito a studio medico per questo la camera destinata a cucina non presenta, a vista, gli impianti, esistenti, necessari alla collocazione dei relativi arredi.

Una camera, inoltre, è stata divisa in due con leggere pareti in cartongesso che non arrivano al soffitto, facilmente removibili.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in vecchie graniglie, in buono stato di manutenzione ed il bagno è dotato di tutti i sanitari (lavabo, vasca, bidet e wc), pavimenti in vecchie graniglie e pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno laccato bianco mentre gli infissi delle camere e la porta di ingresso sono in legno e la finestra del bagno è in legno laccato bagno.

Per il riscaldamento nelle stanze sono installati dei termosifoni in ghisa.

L'immobile è allacciato alle pubbliche utenze fognaria, energia elettrica, gas.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla realizzazione degli impianti in conformità della vigente normativa.

Per essere abitabile l'appartamento ha bisogno di opere di manutenzione ordinaria.

2° QUESITO *conformità dei dati catastali al pignoramento*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

3° QUESITO *necessità di accatastamento*

Gli immobili risultano regolarmente accatastati.

E' stato necessario redigere uno schema della planimetria dell'immobile censito al foglio 37 mapp.749 sub.1 poiché non è stato possibile reperire la planimetria depositata negli uffici del catasto.

E' stato necessario redigere anche gli schemi delle planimetrie degli immobili censiti al foglio 66 mapp.40 sub.1 e sub.4, poiché, per quanto riguarda il sub.1 non è stato possibile reperire la planimetria depositata negli uffici del catasto, mentre il sub. 4 ha subito delle modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

Qualora il Giudice decidesse per la presentazione delle planimetrie degli immobili, da parte dell'aggiudicatario, i costi saranno detratti dal valore di stima.

Gli stessi vengono quantificati pari a circa € 500,00 per ogni unità immobiliare.

4° QUESITO *necessità di frazionamento*

Non si ritiene di dover provvedere al frazionamento nonostante l'accesso agli immobili al mapp.749 sub.2, 5 e 6 sia consentito solo attraverso la corte comune, in quanto si tratta della vendita di 1/9 della proprietà.

5° QUESITO *Titolarità del diritto pignorato*

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

- Trascrizione del 30.03.2012, Reg.Part. 5086: **pignoramento immobiliare** del 09.03.2012, rep.128 a favore del creditore procedente contro la parte debitrice esecutata, per la quota di 1/9 della proprietà sui beni individuati nella risposta al quesito n.1.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie in senso cronologico

Non ci sono iscrizioni ipotecarie.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali in senso cronologico inverso:

- Trascrizione del 21.04.2007 reg.part.7494: **successione** del 15.12.2006, rep. 26/740/1, contro R.S., a favore di R.M. F. per la quota di 1/6, R.C., A. e G., ognuno per la quota di 1/9, degli immobili tra gli altri, siti in Ceccano censiti nell'N.C.E.U. al foglio 37 mapp.749 sub. 1, 2, 5 e 6 ed alla M.U. (oggi foglio 66) mapp. 40 sub.1, 4 e 8.

- Trascrizione del 24.09.1997 reg.part.14071: **successione** del 23.05.1997, rep. 16/572, a favore di R.S., contro R. A. per la piena proprietà, tra gli altri, degli immobili siti in Ceccano censiti nell'N.C.E.U. al foglio 37 mapp.749 sub. 1, 2, 5, 6.

- Trascrizione del 30.04.1968 reg. part.3220: **atto di compravendita** del 31.03.1968, a rogito notaio Domenico Seraschi, registrato il 19.04.1968 al n.359, a favore di R. S. contro P.V. e P. U. per la piena proprietà dell'area di fabbricato completamente distrutto dalla guerra, sito in Ceccano, censito alla M.U. n.174, 173/4 part. 438/D.

(La suddetta trascrizione non riguarda gli immobili oggetto del pignoramento)

- Trascrizione del 01.10.1959 reg.part.6748: **atto di compravendita** del 02.09.1959, a rogito notaio Domenico Seraschi, registrato il 18.09.1959 al n.206, a favore di R.A. e R. S., contro F. B. per la piena proprietà, tra gli altri, del terreno censito alla M.U. n.40/B e comproprietà della metà del terreno ad uso passaggio alla MU n.40/A.

- Trascrizione del 13.03.1953 reg.part.1451: **atto di compravendita** del 15.02.1953, a rogito notaio Peruzzi, registrato il 06.03.1953 al n. 736 vol.76, a favore di R. A., contro S.L. per la piena proprietà del terreno censito al foglio 37 mapp.203.

La parte debitrice esecutata risulta titolare dei diritti pari ad 1/9 della proprietà degli immobili siti in Ceccano censiti nel N.C.E.U. al foglio 37 mapp.749 sub. 1, 2, 5 e 6 ed al foglio 66 mapp. 40 sub. 1, 4 e 8, in virtù della **successione** del 15.12.2006, rep. 26/740/1, contro R.S.che era proprietario di ½ degli immobili al foglio 66 mapp.40 sub.1, 4 e 8 in virtù dell'**atto di compravendita** del 02.09.1959 e proprietario degli immobili al foglio 37 mapp.749 sub. 1, 2, 5, 6 in virtù della **successione** del 23.05.1997.

R. S. diventava proprietario degli immobili siti in Ceccano censiti nell'N.C.E.U. al foglio 37 mapp.749 sub. 1, 2, 5, 6 in virtù della **successione** del 23.05.1997, rep. 16/572, contro R. A.

Con l'**atto di compravendita** del 02.09.1959, R.A. e R.S. diventavano proprietari del terreno censito alla M.U. n. 40/B e ½ del terreno ad uso passaggio in catasto alla M.U. n.40/A.

Con l' **atto di compravendita** del 15.02.1953, R.A. diventava proprietario del terreno censito al foglio 37 mapp.203, dal quale deriva il mapp.749.

6° QUESITO *completezza della documentazione*

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto delle mappe censuarie
- Certificato storico catastale
- Certificato ipotecario
- Copia autentica nota di trascrizione Cons.RR.II di Frosinone del 30.03.2012, Reg.Part. 5086.

7° QUESITO *utilizzazione del bene*

Il Piano Regolatore del Comune di Ceccano prevede che il gli immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio 66 mapp. 40 ricadano in zona B – ristrutturazione, dove si intendono quelle parti di territorio che si diramano dal centro storico a formare zone più densamente popolate e dotate di servizi della città.

Gli immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio 37 mapp. 749 ricadono in zona BR – agricola di completamento.

8° QUESITO *regolarità urbanistica*

Descrizione della "storia" degli immobili (anno di costruzione, modifiche ecc-).

- ◆ Gli immobili riportati sono stati realizzati in una data antecedente al 1 settembre 1967.

9° QUESITO formazione di lotti

Gli immobili oggetto del pignoramento vengono venduti in 4 lotti.

Primo lotto

1/9 della proprietà di:

- **Appartamento**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1,
cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 148,74.

La **superficie commerciale** di circa **87,45** mq.

- **Locale deposito**, al piano S1, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.2,
cat. C/2, classe 2, consistenza 76 mq, Rendita € 86,35;

La **superficie commerciale** di circa **46,10** mq.

- **Rimessa attrezzi**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5,
cat. C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Rendita € 56,81;

La **superficie commerciale** di circa **30,00** mq.

- **Locale deposito**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 6,
cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita € 14,77.

La **superficie commerciale** di circa **6,60** mq.

Secondo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.18;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1,
cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, Rendita € 630,85.

La **superficie commerciale** di circa **40,00** mq.

Terzo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.22;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4,
cat. C/1, classe 7, consistenza 73 mq, Rendita € 1.315,78;

La **superficie commerciale** di circa **80,00** mq.

Quarto lotto

1/9 della proprietà di

- **Appartamento**, al piano primo, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.19;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8,
cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.

La **superficie commerciale** di circa **90,70** mq.

10° QUESITO *beni indivisi*

La parte debitrice esecutata risulta essere titolare della quota pari ad 1/9 dei beni pignorati.
I comproprietari sono R.A. e R.C., titolari ognuno della quota di 1/9, e R.M. F. titolare della quota pari a 6/9 della proprietà degli immobili pignorati.

11° QUESITO *stato di occupazione del bene*

Al momento del sopralluogo l'appartamento al piano terra, riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1, era in stato di abbandono, come la rimessa per gli attrezzi al piano terra riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5, mentre i locali deposito riportati nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 2 e 6 erano occupati dagli altri comproprietari.

Il locale commerciale riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1, è locato e adibito ad attività di acconciatore.

Il locale commerciale riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4, è locato e adibito ad attività di agenzia di viaggi.

L' appartamento, al piano primo, riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8, non risulta occupato.

La scrivente è in attesa che le vengano forniti i contratti di locazione relativi agli esercizi commerciali da parte dell'esecutato.

12° QUESITO *valore locativo del bene*

I valori di base sono stati ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio-OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it e dalla ricerca effettuata nelle Agenzie Immobiliari locali.

Non si calcola il valore locativo del primo lotto in quanto l'appartamento e la rimessa per gli attrezzi non sono utilizzabili perché in stato di abbandono, mentre i locali deposito sono utilizzati dai comproprietari degli immobili.

- Per il **locale commerciale** al foglio 66, mapp.40, sub.1, si è assunto un

VALORE DI LOCAZIONE pari a **8,70 €/mq x mese** di superficie commerciale

Valore locativo del bene = mq 40,00 x €/mq 8,70 = € 348,00 x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari a

VALORE LOCATIVO = € 350,00 x mese

1/9 VALORE LOCATIVO = circa € 40,00

- Per il **locale commerciale** al foglio 66, mapp.40, sub.4, si è assunto un

VALORE DI LOCAZIONE pari a **8,70 €/mq x mese** di superficie commerciale

Valore locativo del bene = mq 80,00 x €/mq 8,70 = € 696,00 x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari a

VALORE LOCATIVO = € 700,00 x mese

1/9 VALORE LOCATIVO = circa € 80,00

- Per il **l'appartamento** al foglio 66, mapp.40, sub.8, si è assunto un

VALORE DI LOCAZIONE pari a **3,50 €/mq x mese** di superficie commerciale.

Valore locativo del bene = mq 90,70 x €/mq 3,50 = € 317,45 x mese

Il più probabile valore locativo dell'immobile, arrotondato per difetto, è pari a

VALORE LOCATIVO = € 300,00 x mese

1/9 VALORE LOCATIVO = circa € 35,00

13° QUESITO oneri gravanti sul bene

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

14° QUESITO valore del bene

VALORE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Ai valori presi come base sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

I valori di base sono stati ricavati dalla banca dati dell' Agenzia del territorio - OMI sul sito Internet www.agenziaterritorio.it e dalla ricerca effettuata nelle Agenzie Immobiliari locali.

Primo lotto

1/9 della proprietà di:

A - Appartamento, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1,
cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 148,74.
La **superficie commerciale** di circa **87,45** mq.

Per l'appartamento si è assunto il
prezzo base = 1.000,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore è stato applicato un coefficiente di decremento del **30%**, considerando che per essere utilizzato deve essere ristrutturato

prezzo finale = 700,00 €/mq

Valore appartamento = 87,45 mq x 700,00 €/mq = **€ 61.215,00**

B - Locale deposito, al piano S1, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.2,
cat. C/2, classe 2, consistenza 76 mq, Rendita € 86,35;
La **superficie commerciale** di circa **46,10** mq.

Per il locale deposito si è assunto il
prezzo base = 600,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore è stato applicato un coefficiente di decremento del **10%**, considerando che deve essere sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria

prezzo finale = 550,00 €/mq

Valore locale deposito = 46,10 mq x 550,00 €/mq = **€ 25.355,00**

C - Rimessa attrezzi, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5,
cat. C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Rendita € 56,81;
La **superficie commerciale** di circa **30,00** mq.

Per la rimessa degli attrezzi si è assunto il
prezzo base = 600,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore è stato applicato un coefficiente di decremento del **30%**, considerando che per essere utilizzato deve essere ristrutturato

prezzo finale = 400,00 €/mq

Valore appartamento = 30,00 mq x 400,00 €/mq = **€ 12.000,00**

D - Locale deposito, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 6,
cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita € 14,77.
La **superficie commerciale** di circa **6,60** mq.

Per il locale deposito si è assunto il
prezzo base = 600,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore è stato applicato un coefficiente di decremento del **10%**, considerando che deve essere sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria

prezzo finale = 400,00 €/mq

Valore appartamento = 6,60 mq x 400,00 €/mq = **€ 2.640,00**

Valore piena proprietà **Primo lotto** = **A + B + C + D** =
€ 61.215,00+ € 25.355,00+ € 12.000,00 + € 2.640,00 = **€ 89.222,00**

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, arrotondato per difetto, è pari a:
VALORE LORDO PRIMO LOTTO = € 89.000,00

Questo valore deve essere decurtato dei seguenti costi:
€ 600,00 per bonifica copertura in eternit e demolizione parete divisoria immobile D;
€ 500,00 presentazione al catasto planimetria immobile A.

Il valore del primo lotto, decurtato dei costi suddetti, è pari a:
Valore piena proprietà – costi = € 89.000,00 - € 1.100,00 = **€ 87.900,00**

Il valore dell'immobile pignorato, al netto delle decurtazioni sopra indicate, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a:

VALORE NETTO PIENA PROPRIETA' = € 88.000,00

Il pignoramento riguarda **la quota di proprietà pari ad 1/9** degli immobili ai punti A, B, C e D, per cui:
VALORE 1/9 PROPRIETA' = € 9.777,77

Il valore della quota di 1/9 della proprietà del primo lotto, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a:

VALORE NETTO PRIMO LOTTO = € 10.000,00

Secondo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.18;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1,
cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, Rendita € 630,85.
La **superficie commerciale** di circa **40,00** mq.

Per il locale commerciale si è assunto il
prezzo base = 1.400,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore si applica un coefficiente di decremento pari al 5% in quanto il locale non è facilmente individuabile dalla strada, ma è stato ristrutturato da poco.

Valore locale commerciale = 40,00 mq x 1.300,00 €/mq = **€ 52.000,00**
VALORE LORDO SECONDO LOTTO = € 52.000,00

Questo valore deve essere decurtato dei costi per la presentazione della planimetria dello stato attuale al catasto:

Valore piena proprietà – costi = € 52.000,00 - € 500,00 = **€ 51.500,00**

Il pignoramento riguarda **la quota di proprietà pari ad 1/9**, per cui:
VALORE 1/9 PROPRIETA' = € 5.722,22

Il valore della quota di 1/9 della proprietà del secondo lotto, arrotondato per eccesso, risulta essere pari a:

VALORE NETTO SECONDO LOTTO = € 6.000,00

Terzo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.22;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4,
cat. C/1, classe 7, consistenza 73 mq, Rendita € 1.315,78;
La **superficie commerciale** di circa **80,00** mq.

Per il locale commerciale si è assunto il
prezzo base = 1.400,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore non è stato applicato un coefficiente di decremento in quanto si trova in ottima posizione ed è stato totalmente ristrutturato.

Valore locale commerciale = 80,00 mq x 1.400,00 €/mq = **€ 112.000,00**
VALORE LORDO TERZO LOTTO = € 112.000,00

Questo valore deve essere decurtato dei costi per la presentazione della planimetria dello stato attuale al catasto:

Valore piena proprietà – costi = € 112.000,00 - € 500,00 = **€ 111.500,00**

Il pignoramento riguarda **la quota di proprietà pari ad 1/9**, per cui:

VALORE 1/9 PROPRIETA' = € 12.388,88

Il valore della quota di 1/9 della proprietà del terzo lotto, arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

VALORE NETTO SECONDO LOTTO = € 12.000,00

Quarto lotto

1/9 della proprietà di

- **Appartamento**, al piano primo, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.19;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8,
cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.
La **superficie commerciale** di circa **90,70** mq.

Per il l'appartamento si è assunto il
prezzo base = 1.200,00 €/mq di superficie commerciale

A questo valore è stato applicato un coefficiente di decremento del **10%**, considerando che per essere utilizzato deve essere sottoposto ad opere di manutenzione ordinaria.

prezzo finale = 1.100,00 €/mq

Valore appartamento = 90,70 mq x 1.100,00 €/mq = **€ 99.770,00**
VALORE LORDO QUARTO LOTTO = € 99.770,00

Il pignoramento riguarda **la quota di proprietà pari ad 1/9**, per cui:

VALORE 1/9 PROPRIETA' = € 11.085,00

Il valore della quota di 1/9 della proprietà del quarto lotto, arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

VALORE NETTO QUARTO LOTTO = € 11.000,00

Primo lotto

1/9 della proprietà di:

- **Appartamento**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.1,
cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 148,74.
La **superficie commerciale** di circa **87,45** mq.

- **Locale deposito**, al piano S1, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.2,
cat. C/2, classe 2, consistenza 76 mq, Rendita € 86,35;
La **superficie commerciale** di circa **46,10** mq.

- **Rimessa attrezzi**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub.5,
cat. C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Rendita € 56,81;
La **superficie commerciale** di circa **30,00** mq.

- **Locale deposito**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Via Colle Pirolo n.169;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 37, mapp.749, sub. 6,
cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, Rendita € 14,77.
La **superficie commerciale** di circa **6,60** mq.

VALORE NETTO PRIMO LOTTO = € 10.000,00

Secondo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.18;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.1,
cat. C/1, classe 7, consistenza 35 mq, Rendita € 630,85.
La **superficie commerciale** di circa **40,00** mq.

VALORE NETTO SECONDO LOTTO = € 6.000,00

Terzo lotto

1/9 della proprietà di

- **Locale commerciale**, al piano T, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.22;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.4,
cat. C/1, classe 7, consistenza 73 mq, Rendita € 1.315,78;
La **superficie commerciale** di circa **80,00** mq.

VALORE NETTO TERZO LOTTO = € 12.000,00

Quarto lotto

1/9 della proprietà di

- **Appartamento**, al piano primo, sito in Ceccano (FR), Piazza Berardi n.19;
Riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, mapp.40, sub.8,
cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.
La **superficie commerciale** di circa **90,70** mq.

VALORE NETTO QUARTO LOTTO = € 11.000,00

ALLEGATI:

- 1) visure catastali per attualità e storiche per provenienza;
- 2) estratti di mappa;
- 3) elaborato planimetrico;
- 4) planimetrie catastali;
- 5) planimetrie stato attuale;
- 6) rilievo fotografico;
- 7) visure conservatoria;
- 8) Norma UNI 10750.