
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 12/04/2023
LOTTO N.13 (BENI N.13 E N.26)**

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 13.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	6
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	6
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	6
Titolarità.....	7
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	7
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	7
Confini	7
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	7
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	7
Consistenza	8
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	8
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	8
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	10
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	11
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	11
Patti	11
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3.....	11
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	12
Stato conservativo.....	12

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	12
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	12
Parti Comuni	12
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	12
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	12
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	13
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	14
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	14
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	16
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	18
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	19
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	21
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 13	21

INCARICO

All'udienza del 17/09/2021, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 1, piano S2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, interno 2, piano S2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 5, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 6, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 11, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 12, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 15, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 16, piano 1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 17, piano 1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 18, piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala B, interno 23, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 25, piano 2-3
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Premesso che:

- alla data della redazione della Perizia di Stima del 12/04/2023 non era stato possibile accedere all'interno dell'immobile indicato come **BENE n. 13 (abitazione al piano 2-3, censita al NCEU FG. 39 part. 3 sub 27)**;
- che solo in data 26/05/2023 poteva accedersi al suddetto immobile, così procedendo al rilievo fotografico e metrico dello stesso;

si procede, in ottemperanza all'incarico ricevuto, alla formazione e redazione della **Perizia di Stima del LOTTO n. 13**, composto dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3;
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Trattasi di immobile distinto al N.C.E.U. distinto al **NCEU Fg. 39 n. 3 sub 27**, ubicato al piano secondo e terzo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

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

-**APPARTAMENTO al p.2**, di superficie lorda pari a circa mq 53.00 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 14.63), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.12), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.05) e disimpegno dotato di scala a chiocciola (di s.u. pari a circa mq 7.43), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.54) e balcone di sup. lorda pari a circa mq 1.80;

-**LOCALE LAVATOIO/DEPOSITO al p.3**, di superficie lorda pari a circa mq 28.86 ed altezza variabile (sottotetto), composto da: deposito (di sup. utile pari a mq 12.28), lavatoio (attualmente adibito a bagno di s.u. pari a circa mq 3.39), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 2.59) e balcone di sup. lorda paria circa mq 1.85.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Trattasi di **posto auto scoperto**, distinto al **N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 64**, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1).

Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

N.B.:

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, invece, la posizione del posto auto indicato in catasto con il numero 64 non presenta numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBIcato A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

La particella catastale Fg. 39 n. 3, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, confina:

- a nord/est con il Fosso;
- a sud/est con le particelle nn. 6 - 7 - 191 e n. 784;
- a sud/ovest con la strada comunale via S. Apollonia, con la particella n. 524 e la strada comunale via Rettifilo;
- a nord/ ovest con la strada comunale via Rettifilo.

L'unità immobiliare pignorata, distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 27, confina:

- a sud con le unità immobiliari Fg. 39 n. 3 sub 28 e sub 29, nonché con il B.C.N.C. Fg. 39 n. 3 sub 2 (ascensore e vano scala "A");

- a nord con le unità immobiliare1 Fg. 39 n. 3 sub 25 e sub 26;

Inoltre, affaccia:

- a est, e ad ovest, sull'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata (posto auto), distinta al NCEU FG. 39 n. 3 sub 64, confina:

- con le u.i.u. (posti auto) sub 63 e sub 65;
- su due lati con l'area urbana distinta al Fg. 39 n. 3 sub 39.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano secondo)	40,74 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi (p.2)	1,58 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	Piano Secondo
Lavatoio/Deposito	18,26 mq	28,86 mq	0,30	8,66 mq	1,85 m	Piano Terzo (sottotetto)
Balcone (piano terzo)	1,69 mq	1,85 mq	0,25	0,46 mq	0,00 m	Piano Terzo (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				62,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,57 mq		

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto (Piano terra)	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

N.B.:

Si segnala che il posto auto scoperto di cui trattasi, ricadente sull'area antistante l'ingresso (ubicato al piano secondo seminterrato) dell'edificio condominiale Fg. 39 part. 3, è invece censito, in catasto, come ricadente al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Superficie catastale Totale: 74 mq. Totale escluse aree scoperte: 67 mq mq Piano T-1-2

		Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

*Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.*

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1985 al 10/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2 Categoria B1 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 10/07/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2 Graffato 3 - 4
Dal 04/11/2005 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 4.460,00 Piano T-1-2

		Graffato 3 - 4
Dal 31/07/2008 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 4043 mq. Piano T
Dal 16/09/2008 al 03/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq. Rendita € 77,21 Piano T
Dal 03/06/2009 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 13/02/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Rendita € 16,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 3, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 13 mq. Superficie catastale Totale:13 mq Rendita € 16,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:

*Antecedentemente alla data del 04/09/1985, l'unità immobiliare risultava inclusa nell'immobile così censito:
- NCEU Fg. 28 part. 273, graffata con particelle n. 366 e 367, Categoria B/1, classe U, di mq 3.342,00.*

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	3	27	1	A2	2	3,5 vani	Totale:68 mq. Totale escluse aree esterne:68 mq	388,63 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardante l'utilizzo di un locale al piano terzo dell'immobile, indicato in planimetria catastale come Lavatoio ed al contrario, attualmente, adibito a bagno.

Detta difformità, non richiede, tuttavia, l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto, ai fini della presente perizia di stima, si rende necessario prevedere il ripristino dello stato quo ante, ad uso lavatoio, in conformità a quanto assentito urbanisticamente.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	3	64	1	C7	U	13 mq.	Totale:13 mq	16,77 €	T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, la posizione del posto auto indicato in planimetria con il numero 64 non presenta, invece, numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.

Per detta difformità si prevede il ripristino dello status quo ante e dunque non risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Occorre, inoltre, rilevare che all'unità immobiliare adibita a posto auto scoperto (cfr. planimetria catastale) è stata attribuita una categoria errata, ossia C/7 anziché C/6.

Si dovrà, dunque, procedere alla correzione di detta difformità; il costo per detta operazione viene stimato, in via cautelativa, in circa euro 200,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

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

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo opponibile al pignoramento. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile de quo.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 26.05.2023, l'immobile risultava libero ed in sufficienti condizioni di conservazione.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 19.01.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (con altre unità immobiliari) quali:

- l'atrio, terrazza e loc. contatori, censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 4, 5 (oggi 70), 6, 7, 8 (oggi 71), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30);
- la scala e vano ascensore (scala A), censiti al NCEU al Fg. 39 n. 3 sub 2 (B.C.N.C. ai sub 9, 10, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29 e 30).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

All'esito delle ricerche catastali è emerso che l'immobile pignorato, seppur inserito in un contesto condominiale, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

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

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 26/05/2023, l'immobile pignorato, ad uso assentito come abitazione al piano secondo e locale lavatoio/deposito al piano terzo, si presentava libero ed in sufficiente stato di conservazione.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione al p.2 = ml 2.72; locale lavatoio/deposito al piano terzo = h media 1.85;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato in parte con struttura in muratura portante (porzione di fabbricato originaria) ed in parte con struttura portante in c.a. (ampliamento). L'unità immobiliare in oggetto ricade nella porzione di fabbricato originaria, realizzata con struttura in muratura portante.
- SOLAI: dall'ispezione a vista i solai appaiono del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al piano secondo e terzo (terrazza); il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura del tipo a falda inclinata, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: P.2: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,40; la parete del soggiorno ove è predisposto l'angolo cottura presenta un rivestimento in maiolica fino ad un'altezza di ml 1,60.
P.3: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura; il locale bagno (catastalmente lavatoio) presenta un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,00;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: P.2: la pavimentazione interna è realizzata in gres porcellanato ad eccezione della camera da letto e del bagno che presentano, rispettivamente, una pavimentazione in parquet e in maiolica; la pavimentazione della terrazza è realizzata in gres porcellanato.
P.3: la pavimentazione interna del locale deposito è del tipo a parquet; il bagno (catastalmente lavatoio) presenta una pavimentazione in maiolica;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'unità immobiliare sono del tipo, a doppio vetro, con ante a battente in legno; le stesse risultano dotate di persiane in legno; le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas, con elementi radianti in alluminio verniciato bianco.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il 19/01/2022, l'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, insistente sul piazzale antistante l'ingresso principale (posto al piano S2) al fabbricato di civile abitazione distinto al N.C.E.U. Fg. 39 part. 3, si presentava in sufficiente stato di conservazione.

L'area sulla quale ricade detto posto auto presenta una giacitura sostanzialmente piana e risulta pavimentata con betonelle quadrate in c.l.s..

N.B.:

All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E..

Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, la posizione del posto auto indicata in

planimetria con il numero 64 non presenta, invece, numerazione a terra e risulta di dimensioni, in larghezza, minori rispetto agli altri posteggi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data della presente stima l'immobile risultava occupato, senza titolo opponibile al pignoramento, dalla Sig.ra Capraru Mioara.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile de quo risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1953 al 04/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giorgio Albertazzi## in Roma	18/04/1953	18679/8959	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	06/05/1953		2563
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/11/2005 al 13/02/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	04/11/2015	87448/20941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	14/11/2005	26576	17652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2012 al 17/06/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)	13/12/2012	102366/27162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	27/02/2012	4121	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 17/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Frosinone il 29/01/2007
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 595
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 4.440.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.220.000,00
Spese: € 2.220.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio ##Parenti Enrico## in Roma (RM)
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 90543/22265

Trascrizioni

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**
Trascritto a Frosinone il 30/08/2019
Reg. gen. 13907 - Reg. part. 10909
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 31/03/2021
Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1 Conservazione e Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

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

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "F.2 Parco Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

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

- zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04);
- zona soggetta a Vincolo Dichiarativo di Piano "cd058_001" lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'Istituto delle Suore Clarisse del SS. Sacramento, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'Istituto delle Suore Clarisse del SS. Sacramento, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fiuggi (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);

- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo **REPERITO** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

Occorre innanzitutto premettere che la DIA assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011 riguarda la conversione, da Servizi/Locali tecnici ad uso residenziale, di alcune unità immobiliari, o porzioni di esse, incluse nel fabbricato censito al Fg. 39 part. 3.

Orbene, negli elaborati grafici di cui alla suddetta DIA, viene rappresentata la sola planimetria del piano secondo (abitazione) dell'unità immobiliare sub 27, mentre la porzione di u.i.u. ubicata al piano terzo (sottotetto), adibita a lavatoio/deposito, è rappresentata graficamente solo in Sezione. Sulla scorta di quanto sopra deve necessariamente desumersi che tali ambienti al p.3 non sono stati oggetto di conversione ad uso

residenziale, circostanza che trova, di fatto, conferma nella destinazione d'uso con la quale detti ambienti sono stati censiti in catasto.

Sulla scorta di quanto sopra osservato, si riferisce che all'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, richiesto e/o rilasciato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuggi, ossia la citata Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del 21/10/2011. Detta difformità riguarda:

- **a)** la modifica della destinazione d'uso del locale lavatoio al piano terzo, attualmente adibito a bagno.

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

La regolarizzazione urbanistica di detta difformità dovrà avvenire mediante il ripristino dello stato dei luoghi *ante operam*.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto a), viene stimato, in via cautelativa, in circa € 5.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria per opere di ripristino (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00;
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.500,00.
- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi in circa € 2.000,00.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

- Nulla Osta n. 13930 dl 19.01.1977, Pratica di Costruzione Edile, rilasciata all'Istituto delle Suore Clarisse del SS. Sacramento, per la "Ristrutturazione e ammodernamento del tetto" (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Concessione Edilizia n. 523/45 del 05/05/1998, rilasciata all'Istituto delle Suore Clarisse del SS. Sacramento, per "Sopraelevazione e Servizi tecnologici" NCEU Fg. 39 n. 2-3-4 (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Costruire n. 168 del 25/11/2005 (pratica Edilizia n. 12218), volturato alla Società A.P. Advance Planning S.r.l. in data 21/03/2006 prot. 3261, per "Ampliamento e Riqualficazione dell'edificio con cessione di parco al Comune di Fuggi (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Permesso di Costruire n. 271 del 30/04/2007 (pratica Edilizia n. 3711) per Variante in Corso d'Opera (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 2977 del 18/03/2008 per Variante in Corso d'Opera, autorizzata con Protocollo 2977/R in data 27/03/2008 (fascicolo ed elaborati grafici **NON REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a causa di problemi di archiviazione);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi Legge n. 380/2001) assunta con Protocollo n. 10451 del

21/10/2011 per Recupero Locali destinati a servizi e locali tecnici da convertire a residenziali, come da L.R. n.10 del 10/08/2011. "L'edificio era stato ultimato in data 21/07/2008 come da Permessi di Costruire n. 168/2015, n.271/2007 e autorizzazione 2977/r. Le unità immobiliari che sono state assoggettate al presente progetto sono suddivise in appartamenti ubicati su vari livelli e risultano di proprietà della ADVANCE PLANNING SRL di Roma. Esse sono individuate in catasto al Fg. 39 part. 3 e suddivise in vari subalterni come da seguente elenco: sub 4, sub 5 (oggi sub 70), sub 8 (oggi sub 71), sub 9, sub 13, sub 14, sub 16, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 26, sub 27 e sub 28" (fascicolo ed elaborati grafici **REPERITI** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale);

- Richiesta Certificato di Agibilità (ai sensi Legge n. 380/2001) assunto con Protocollo n. 505 del 16/01/2012, relativo alle unità immobiliari distinte al Fg. 39 part. 3 sub 70 (ex sub 5), sub 71 (ex sub 8) e sub 9 (fascicolo **REPERITO** presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, SCALA A, INTERNO 24, PIANO 2-3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Sant'Apollonia emerge che il debitore esecutato, alla data della presente stima, ha un debito verso il Condominio pari ad € 3.464,93 così ripartito:

- Saldo debitorio fino al 31.12.2022 = euro 2.847,00;
- 1° e 2° Rata Anno 2023 + Impianto Elettrico = euro 617,93.

Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA RETTIFILO, 1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato. Il tutto salvo rettifiche all'atto della precisazione del debito ante e post pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sulla scorta delle considerazioni svolte in premessa e, a integrazione della Perizia di Stima del 12/04/2023, si procede alla **Stima del LOTTO n. 13**, così composto:

- **LOTTO 13**

Bene n.13 (appartamento p.2-3), Fg.39 part. 3 sub 27;

Bene n.26 (posto auto scoperto), Fg.39 part. 3 sub 64.

LOTTO 13

- **Bene N° 13 - Appartamento** ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3
Trattasi di immobile distinto al N.C.E.U. distinto al **NCEU Fg. 39 n. 3 sub 27**, ubicato al piano secondo e terzo di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale (sub 2, scala "A"), risulta così sviluppata:

-**APPARTAMENTO al p.2** di superficie lorda pari a circa mq 53.00 (ed h= ml 2.70), internamente composto da: soggiorno con angolo cottura (di s.u. pari a circa 14.63), camera da letto (di s.u. pari a mq 11.12), bagno (di s.u. pari a circa mq 4.05) e disimpegno dotato di scala a chiocciola (di s.u. pari a circa mq 7.43), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 1.54) e balcone di sup. lorda pari a circa mq 1.80;

-**LOCALE LAVATOIO/DEPOSITO** al p.3 di superficie lorda pari a circa mq 28.86 ed altezza variabile (sottotetto), composto da: deposito (di sup. utile pari a mq 12.28), lavatoio (attualmente adibito a bagno di s.u. pari a circa mq 3.39), disimpegno (di s.u. pari a circa mq 2.59) e balcone di sup. lorda paria circa mq 1.85.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 39, Part. 3, Sub. 27**, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.827,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1.100,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.100,00.

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

- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, la cui struttura originaria è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967;
- il piano e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come sufficiente;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 26 - Posto auto** ubicato a Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T

Trattasi di posto auto scoperto, distinto al **N.C.E.U. al Fg. 39 part. 3 sub 64**, ubicato, catastalmente, al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su sei piani (S2-S1-T-1-2-3) di cui due sottostrada (S2-S1). Detto posto auto, di superficie pari a circa mq 13.00, ricade all'interno del piazzale (sub 39) antistante l'ingresso principale (situato al piano S2) dell'edificio condominiale (distinto al NCEU Fg. 39 part. 3).

N.B.: All'esito delle operazioni di rilievo è emersa una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'U.T.E.. Più precisamente, il posto auto scoperto indicato in loco con il numero 64 occupa, di fatto, la posizione del posto auto n.65 (così come riportato nella planimetria catastale). Attualmente, invece, la posizione del posto auto indicato in catasto con il numero 64 non

presenta numerazione a terra e risulta di dimensioni minori, in larghezza, rispetto agli altri posteggi.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 39, Part. 3, Sub. 64**, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la stima del Valore medio dei Posti auto scoperti (VmPas), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei Posti auto scoperti (VmuPas), confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 300,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 300,00.

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

- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, riscontrato come discreto;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio nella zona;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, scala A, interno 24, piano 2-3	62,57 mq	1.100,00 €/mq	€ 68.827,00	100,00%	€ 68.827,00
Bene N° 26 - Posto auto Fiuggi (FR) - Via Rettifilo, 1, piano T	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 72.727,00

Valore di stima: € 72.727,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
COSTI RIPRISTINO DIFFORMITA' URBANISTICHE - Ripristino Destinazione d'uso a lavatoio al piano terzo del Bene n.13	2000,00	€

SCIA IN SANATORIA PER RIPRISTINO DESTINAZIONE D'USO LAVATOIO AL P. 3 DEL BENE n. 13 (comprensiva di Sanzione e spese tecniche)	3000,00	€
RETTIFICA CATEGORIA CATASTALE ATTRIBUITA AL POSTO AUTO SCOPERTO - BENE n. 26	200,00	€

Valore finale di stima: € 67.527,00

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

- **COSTI PER RIPRISTINO DIFFORMITA' BENE n.13** (ripristino lavatoio in luogo dell'attuale bagno);
 - la **SCIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'** da ripristinare (comprensiva di sanzione e spese tecniche)- BENE n.13;
 - la **RETTIFICA** della Categoria attribuita al Posto auto scoperto (BENE n. 26) nella visura catastale.
- Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.13 è stato stimato, complessivamente in Euro 5.200,00, ripartiti come sopra specificato.

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

Frosinone, li 02/08/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO del 26/05/2023.
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA del 26/05/2023
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO del 26/05/2023
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (depositate con Perizia del 12/04/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLAN. CATASTALI (depositate con Perizia del 12/04/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (depositate con Perizia del 12/04/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (depositate con Perizia del 12/04/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (depositate con Perizia del 12/04/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 27/2021 FORMATO PRIVACY - LOTTO 13