

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 68/2021

PERIZIA INTEGRATIVA PER AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL LOTTO N. 2

Perizia integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita, integra la precedente valutazione con la seguente documentazione:

- 1) copia atto di provenienza Notaio Tommaso Ceccaroni del 07.05.1973 Rep. 7166 Racc. 5451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone Servizio Pubblicità Immobiliare alla formalità R.P. 4303 del 04.06.1973.

Precisazione: l'atto sopra indicato tratta la divisione ereditaria con assegnazione in quota di piena proprietà dell'immobile pignorato al dante causa Sig. "OMISSIS" nato a "OMISSIS" il "OMISSIS" (foglio 8 n. 289 fabbricato rurale con annessa area scoperta), bene devoluto in successione per legge apertasi il 06.06.1987 e trascritta a Frosinone l'08.08.1998 alla formalità R.P. 10623.

Per la ricostruzione storica ipotecaria, pertanto si rinvia alla perizia già deposita presso la Cancelleria di codesto Illustre Tribunale, del 28.10.2022, alla quale va precisato che risultano depositate nel fascicolo le accettazioni tacite di eredità assolte dal creditore precedente.

(vedasi allegato n. 1 – copia titolo atto di provenienza ante-ventennio)

Che dallo stesso titolo il sottoscritto ha rilevato che il bene pignorato risulta gravato da uso civico di diritto di pascolo su terreno privato e che pertanto, ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Trivigliano, rilasciato con Prot. 1834 del 08.03.2023, dove si attesta che il trattasi di "Terreno Privato Gravato da Uso Civico".

(vedasi allegato n. 2 – certificato di destinazione urbanistica)

Tenuto conto del gravame emerso, occorre definire il valore di affrancazione della predetta situazione, computabile presumibilmente in Euro 5.000,00 derivante dalla liquidazione dell'uso civico, compresi oneri tecnici ed atto pubblico di affrancazione.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 8 | 289 | | | A4 | 8 | 6 | 86,00 mq | 226,21 € | T | | |

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Fabbricato civile Trivigliano (FR) - Via | 163,00 mq | 475,00 €/mq | € 77.425,00 | 100,00% | € 77.425,00 |

| | | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|--|-------------|
| Valcagnano snc , piano T | | | | | |
| Valore di stima: | | | | | € 77.425,00 |

Valore di stima: € 77.425,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino parziale | 5.000,00 | € |
| Riduzione Interclusione | 8,00 | % |
| Pratica di affrancazione degli usi civici su terreno privato | 5.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 61.231,00

FORMAZIONE LOTTO N. 2

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto n. 2 così costituito:

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Valcagnano snc , piano T

Il lotto n. 2 è ubicato in Trivigliano strada Lago di Canterno, sul versante di un colle che affaccia con vista panoramica sul lago. esso è costituito da un fabbricato per civile abitazione più dei corpi accessori, destinati a servizio, con annessa corte esclusiva a loro servizio. Il primo corpo di fabbrica è costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione in struttura prefabbricata in legno sia nelle parti strutturali che di tamponatura, si costituisce di un solo livello al piano terra, composto di un vano soggiorno con cucina, un disimpegno che collega la zona notte che presenta n. 3 camere da letto ed un bagno. La copertura è costituita da un telaio di travi e travetti in legno con inclinazione a due falde, all'interno per l'isolamento della stessa è stato realizzato un controsoffitto in pannelli di legno, dai quali si notano aloni riconducibili ad infiltrazioni di acque meteoriche. Il secondo corpo di fabbrica è costituito da una struttura adibita a servizi, edificato ad un solo livello il piano terra con struttura portante in blocchi di cemento pieni, si costituisce di un vano deposito non rifinito al suo interno e vicino vano rustico rifinito con intonaco e tinteggiatura sulle pareti, pavimentazione in ceramica simil cotto e controsoffitto in tavolato di legno oltre camino a legna con finiture in pietra chiara a taglio irregolare e legno. All'esterno le pareti risultano rivestite in pietra bianca a taglio irregolare con copertura ad una falda inclinata. Una porzione di detto secondo corpo di fabbrica, ha un'altezza inferiore, ed ospita un locale chiuso destinato a locale idrico oltre una zona di sgombero, oltre un portico esterno con angolo lavabo. L'esterno risulta rifinito analogamente con rivestimento in pietra

bianca e nelle aperture con ricorso di mattoni in cotto, la copertura è costituita da un solaio in latero cemento piano. Nell'immobile risultano presenti gli impianti primari per i quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. La corte esterna risulta delimitata da recinzioni o muretti, mentre l'accesso che avviene tramite l'attraversamento di proprietà di terzi, vede due cancelli carrabili in ferro ad apertura manuale, di cui quello sulla proprietà pignorata, a scorrimento laterale, mentre l'altro a due ante è posto a ridosso della strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 289, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene n. 2 del Lotto 2 risulta ricadere: - all'interno della fascia E zona agricola, del P.R.G. del comune di Trivigliano - all'interno della fascia paesaggio naturale di continuità e degli insediamenti urbani del P.T.P.R. della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta LOTTO n. 2: € 61.231,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa riguardante il valore del bene pignorato avendo riguardo di quella precedente che si conferma, in assolvimento dell'incarico suppletivo conferitogli dalla S.V. Ill.ma si rimane a disposizione per eventuali necessità.

Frosinone li 22/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Berardi Marco

Allegati:

- 1) Allegato A : schedino schema riassuntivo con dati per vendita;
- 2) Allegato B : copia atto di provenienza Tommaso Ceccaroni del 07.05.1973 Rep. 7166 Racc. 5451;
- 3) Allegato C : certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato.