
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Valcagnano snc , piano T	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14

Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Valcagnano snc , piano T	21

INCARICO

All'udienza del 17/09/2021, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T (Coord. Geografiche: 41°48'15.3"N 13°13'16.0"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trivigliano (FR) - Via Valcagnano snc , piano T (Coord. Geografiche: 41°45'47.8"N 13°15'49.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE N. 22, PIANO T

Il lotto n. 1 si compone di un locale commerciale situato nel centro storico del Comune di Fiuggi all'interno di un vicolo di Via Vittorio Emanuele II.

Attualmente il locale risulta predisposto per la ristorazione, si compone di un ampio vano ingresso - sala ospitante il pubblico, un piccolo bagno ed il vano cucina per una superficie utile di circa mq 58 e lorda di circa mq 62. Antistante l'ingresso, è presente il cortile esclusivo di circa mq 47, che si collega al vicolo stesso, tramite un cancello in ferro inserito in un arco di pietra.

Il tutto è all'interno di una struttura di remota costruzione ante 42', edificata in muratura di pietrame a sacco con facciate originarie a vista sia all'interno che all'esterno e pavimentazione in gres effetto antichizzato. Risultano presenti gli impianti primari che risultano distaccati dalle pubbliche utenze.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si precisa infine che nonostante sia stata rinvenuta l'attività commerciale all'interno, non è stata rintracciata il titolo edilizio di cambio di destinazione d'uso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 Via valcagnano, 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 di circa 60 mq lordi, 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 declinazione 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 di circa 80 mq lordi, 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 fabbricati circa 30 mq lordi, 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto perito, estrapolata la documentazione del fascicolo, riferisce che la documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

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

Il bene n. 1 del Lotto 1, confina:

- altre unità immobiliari a tre lati, Largo Vittorio Emanuele II

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	52,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,85 m	T
Cortile	47,00 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2013 al 05/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2454 Categoria C1 Piano T Graffato 1
Dal 11/12/2013 al 05/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 223, Sub. 11 Categoria C1, Cons. 49 Rendita € 1.060,34 Piano T Graffato 1

Le intestazioni catastali corrispondono ai titolari dei diritti reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	223	11		C1		49	75 mq	1060,34 €	T	1
	37	2454			C1					T	1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rappresenta che dal confronto della planimetria catastale estrapolata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati, con lo stato dei luoghi si è riscontrata la corrispondenza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato conservativo sufficiente.

PARTI COMUNI

La particella pignorata del Lotto n. 1, non presenta parti comuni con terze proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù a gravami simili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene n. 1 è collocato all'interno di un palazzo al centro storico di più grandi dimensioni che ospita anche altre unità immobiliari, che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'edificazione di epoca remota, ante '42, presenta una struttura portante tipica dell'epoca con muratura di pietrame a sacco con facciate originarie a vista sia internamente che esternamente, la pavimentazione sia interna che esterna del cortile esclusivo, è di epoca più recente con gres porcellanato in cotto antichizzato, gli infissi del locale sono in legno mentre il cancello di ingresso, incassato all'interno dell'arco che delimita il cortile, è in ferro.

Risultano presenti tutti gli impianti primari che al momento del sopralluogo sono risultati distaccati dalle

pubbliche utenze.
Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1999 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	13/07/1999	23714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1999	12539	9800
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/07/2009
Reg. gen. 17959 - Reg. part. 23018
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Note: L'ipoteca grava sui beni del lotto n. 1 e n. 2
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 08/10/2015
Reg. gen. 16066 - Reg. part. 21038
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 62.783,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.391,52
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/02/2021
Reg. gen. 1295 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2022
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6383
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.

NORMATIVA URBANISTICA

IL bene n. 1 del Lotto 1 risulta ricadere:

- all'interno della fascia A del centro storico, del P.R.G. del comune di Fiuggi
- all'interno della fascia insediamenti urbani storici del P.T.P.R. della Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il C.T.U. ha effettuato regolare domanda di accesso agli amministrativi riguardanti l'immobile pignorato, acquisita con protocollo generale del Comune di Fiuggi n. 9806 del 25.07.2022 e con rilascio di copie non riguardanti la proprietà pignorata il 15.09.2022.

Il bene n. 1 del Lotto 1, è posto all'interno di un fabbricato a maggior consistenza edificato anteriormente al '42. Si precisa che originariamente l'immobile era censito come locale deposito e successivamente è stata cambiata la destinazione d'uso a locale negozio. Al momento del sopralluogo è stata rinvenuta la destinazione d'uso di locale per ristorazione. Tuttavia non è stato rintracciato e fornito titolo edilizio di cambio di destinazione d'uso, pertanto, si valuta secondo lo stato originario di destinazione a locale deposito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano al sottoscritto oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il perito esaminata la documentazione del fascicolo di parte, ritiene che la stessa sia completa ai sensi dell'ex art. 567

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Lotto n. 2 confina:

- con strada Via Calcagnano ad un lato e le particelle 75, 340, 76 e 269.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	75,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	0,00 m	T
Locale sgombero	24,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	570,00 mq	570,00 mq	0,10	57,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2002 al 01/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 289 Categoria A4 Cl.8, Cons. 6

		Rendita € 226,21 Piano T
--	--	-----------------------------

I titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari dei diritti catastali.

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	

Corrispondenza catastale

Il perito riferisce che al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi confrontato con la planimetria catastale estrapolata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto Fabbricati, risulta parzialmente conforme in quanto il locale principale adibito a servizi e destinato a deposito garage, oggi, in parte adibito a rustico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

La particella pignorata del Lotto n. 2, non presenta parti comuni con terze proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non risultano gravare servitù, è bene precisare che il bene n. 2 del lotto 2, non essendo provvisto di accesso diretto dalla strada Via Calcagnano ha esercitato, visto lo stato dei luoghi, un passaggio carrabile e pedonale sulle confinanti particelle 75 e 288, su area limitata e recintata ed utilizzata anche da proprietà limitrofa, di proprietà dei danti causa della parte debitrice eseguita.

Si precisa infine, che non rilevandosi comunque servitù trascritte, si conclude che l'immobile risulta legalmente intercluso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto n. 2 è costituito da due corpi di fabbrica più un'area di corte 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 declinazione 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 deposito, 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1987 al 14/11/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff. del Registro di Frosinone	23/12/1997	6	250
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/08/1998	12841	10623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/05/1998 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Modica	26/02/2002	133	251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/11/2011	21580	15789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	30/04/2002	32595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/05/2002	7710	5819
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il perito precisa che occorrono le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- in riferimento alla successione trascritta al Reg. Part. 10623 del 08.08.1998 in morte del de cuius **** Omissis **** in favore dei danti causa dei diritti pervenuti agli esecutati;
- in riferimento alla successione trascritta al Reg. Part. 15789 del 14.11.2011 in morte della de cuius **** Omissis **** in favore dei danti causa dei diritti pervenuti agli esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 15/04/2004
Reg. gen. 10327 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 7.016,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.508,29
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 2.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 25/11/2004
Reg. gen. 33485 - Reg. part. 8743
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 7.472,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.736,20
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 2.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/07/2009
Reg. gen. 17959 - Reg. part. 23018
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Note: L'ipoteca grava sui beni del lotto n. 1 e n. 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/02/2021
Reg. gen. 1295 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2022
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6383
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.

NORMATIVA 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 del P.T.P.R. della Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio Legge 47/85.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Trivigliano risulta conclusa con esito l'istruttoria ed è stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- concessione edilizia in sanatoria n. 26 del 20.04.2002, riguardante la sanatoria di un corpo di fabbrica a struttura prefabbricata ad uso abitazione e di un fabbricato in muratura a servizi ad unica elevazione.
- il certificato di idoneità statica e sismica del 05.04.2002 vistato dall'ufficio Regionale Settore opere e lavori pubblici di Frosinone in data 11.04.2002 prot. 22039 Pos. 224/2002.
- la planimetria catastale richiamata in atti del 19.04.2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risulta presente la certificazione di agibilità.

L'immobile risulta aver subito delle modiche, in particolare nella chiusura della veranda dell'abitazione e nella divisione interna del locale deposito, che dovranno essere oggetto di idoneo titolo edilizio e/o ripristino. Vista la particolarità dell'abitazione e della sua posizione panoramica, tale criticità saranno direttamente considerate nel valore attribuito all'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T

Il lotto n. 1 si compone di un locale commerciale situato nel centro storico del Comune di Fiuggi all'interno di un vicolo di Via Vittorio Emanuele II. Attualmente il locale risulta predisposto per la ristorazione, si compone di un ampio vano ingresso - sala ospitante il pubblico, un piccolo bagno ed il vano cucina per una superficie utile di circa mq 58 e lorda di circa mq 62. Antistante l'ingresso, è presente il cortile esclusivo di circa mq 47, che si collega al vicolo stesso, tramite un cancello in ferro inserito in un arco di pietra. Il tutto è all'interno di una struttura di remota costruzione ante 42', edificata in muratura di pietrame a sacco con facciate originarie a vista sia all'interno che all'esterno e pavimentazione in gres effetto antichizzato. Risultano presenti gli impianti primari che risultano distaccati dalle pubbliche utenze. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. Si precisa infine che nonostante sia stata rinvenuta l'attività commerciale all'interno, non è stata rintracciata il titolo edilizio di cambio di destinazione d'uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 223, Sub. 11, Categoria C1, Graffato 1 - Fg. 37, Part. 2454, Categoria C1, Graffato 1

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

Valore di stima del bene: € 58.160,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori, per locali deposito a scopo commerciale e locali commerciali compresa tra: val. min. € 500,00 - val. max. € 1.800,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità

del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota ante '42, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenziali, finiture e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato non florido, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 800,00/mq riduzione adottata in considerazione della destinazione d'uso originaria di locale deposito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Fiuggi (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 22, piano T	72,70 mq	800,00 €/mq	€ 58.160,00	100,00%	€ 58.160,00
				Valore di stima:	€ 58.160,00

Valore di stima: € 58.160,00

Valore finale di stima: € 58.160,00

LOTTO 2

- 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 Via valcagnano, 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 di circa 60 mq lordi, 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 di circa 80 mq lordi, 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 fabbricati circa 30 mq lordi, 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 - Fig. 8, Part. 289, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.425,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori, per immobili residenziali compresa tra: val. min. € 350,00 - val. max. € 600,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota ante '42, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenti, finiture e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato della zona con richieste ridotte trattandosi di un piccolo comune ma comunque in zona caratteristica e panoramica sul Lago di Canterno, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 475,00/mq, decurtato dai costi delle modifiche edilizie interne/esterne avvenute in assenza di titolo edilizio.

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

Valore di stima: € 77.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino parziale	5000,00	€
Riduzione Interclusione	8,00	%

Valore finale di stima: € 66.231,00

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

Frosinone, li 28/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Visura ipotecaria + note di provenienza (Aggiornamento al 06/07/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali storiche
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 1
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Pianta LOTTO 1
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO 1
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 2
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - LOTTO 2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE N. 22, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/07/2009
Reg. gen. 17959 - Reg. part. 23018
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Note: L'ipoteca grava sui beni del lotto n. 1 e n. 2
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 08/10/2015
Reg. gen. 16066 - Reg. part. 21038
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 62.783,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.391,52
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/02/2021
Reg. gen. 1295 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2022
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6383
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRIVIGLIANO (FR) - VIA VALCAGNANO SNC , PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 15/04/2004
Reg. gen. 10327 - Reg. part. 2779
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 7.016,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.508,29
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 2.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Frosinone il 25/11/2004
Reg. gen. 33485 - Reg. part. 8743
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 7.472,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.736,20
Note: L'iscrizione grava esclusivamente sul bene Lotto n. 2.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 16/07/2009
Reg. gen. 17959 - Reg. part. 23018
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Note: L'ipoteca grava sui beni del lotto n. 1 e n. 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/02/2021
Reg. gen. 1295 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 17/05/2022
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6383
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento risulta gravare sul lotto 1 e 2.