
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.656,26 | 15 |



INCARICO

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, 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 Capo le Ripe, 20

DESCRIZIONE

L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Fiuggi, in una zona piuttosto periferica, lungo la strada che collega il comune di Fiuggi con quello di Torre Cajetani. Il contesto in cui il bene è situato è prevalentemente rurale con presenza di diverse abitazioni di tipo unifamiliare, ma mancante di servizi ed attività commerciali.

Non sono presenti aree di parcheggio nei pressi dell'immobile in oggetto, ma esso è dotato di una ampia area, in comune con il subalterno 2, utilizzabile come tale.

Il bene oggetto del pignoramento è identificato in catasto al f.26 mapp.533 sub 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo le Ripe, 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Fiuggi la signora **** Omissis **** risulta essere nubile.

CONFINI

Il bene in questione confina con terreno individuato in catasto al sub 1, bene comune non censito ai sub 2 e 3 e beni **** Omissis ****.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 44,00 mq | 54,50 mq | 1,00 | 54,50 mq | 2,60 m | S1 |
| Locali di servizio | 35,30 mq | 37,05 mq | 0,15 | 5,56 mq | 2,37 m | S1 |
| Portico | 20,25 mq | 20,25 mq | 0,35 | 7,09 mq | 2,60 m | T |
| Locale tecnico | 1,60 mq | 2,00 mq | 0,15 | 0,30 mq | 2,40 m | T |
| Cella Frigorifero | 7,00 mq | 8,80 mq | 0,15 | 1,32 mq | 2,40 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 68,77 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 68,77 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 02/11/2000 al 30/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano S1 Graffato No |
| Dal 30/12/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano S1 Graffato No |
| Dal 09/11/2015 al 16/06/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 202,45 Piano S1 Graffato No |
| Dal 16/06/2022 al 15/02/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 202,45 Piano S1 Graffato No |

La titolare catastale dell'immobile corrisponde alla titolare reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 26 | 533 | 3 | 2 | A3 | 1 | 4 vani | 90 mq | 202,45 € | S1 | No |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo si è rilevata la non corrispondenza catastale tra la pianta depositata in catasto e lo stato reale dei luoghi. Le difformità in questione sono rappresentate da un portico in legno nella parte anteriore del bene in corrispondenza del portone d'ingresso e da un locale laterale utilizzato in parte come locale tecnico ed in parte come cella frigorifero.

Tali opere non sono presenti nell' attuale pianta catastale, un eventuale aggiornamento della stessa è subordinato alla regolarità urbanistica delle opere difformi.

PRECISAZIONI



Si è provveduto a reperire presso l'ufficio anagrafe del comune di Fiuggi il certificato di residenza e lo stato civile della signora **** Omissis ****.

PATTI

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato ed utilizzato dal sig. **** Omissis **** unitamente alla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia nella parte interna che in quella esterna.

Le finiture sono di buona qualità ed in perfetto stato di conservazione e gli impianti sono tutti funzionanti.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto ha in comune con il subalterno 2 i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune individuata in catasto al foglio 26 mapp.533 sub 1, bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita relativa all'immobile pignorato non risultano servitù gravanti sullo stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione si trova al piano S1 di un immobile a più livelli, il piano seminterrato oggetto di perizia e due piani fuori terra che costituiscono un'unità immobiliare separata e non interessata dalla esecuzione.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni di conservazione più che buone, la struttura portante è in blocchi di laterizio autoportanti con spessori variabili dai cm 45 al piano S1 ai cm 30 ai due piani superiori.

I solai di interpiano sono in latero-cemento, l'altezza interna del bene oggetto di perizia è pari a circa m.2,60, gli infissi esterni sono in legno, il portoncino d'ingresso è del tipo in legno e vetro, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate ed i pavimenti interni sono realizzati con mattonelle in cotto rosso.

Attualmente il bene è costituito da un ampio soggiorno, dalla cucina che si trova lateralmente allo stesso e da un bagno ed una camera da letto ubicati nella parte posteriore e nell'altro lato del soggiorno.

Va evidenziato che nel soggiorno si trova una scala in c.a. che collega direttamente il piano S1 con il piano terra, ovvero il bene pignorato con l'altra unità abitativa che si trova ai due livelli superiori e che costituisce un'unità immobiliare indipendente e di altra proprietà.

Il bene in questione è dotato di tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico che però sono mancanti delle reali certificazioni.

Lo stesso è dotato di un terreno di pertinenza di circa mq 326,47, in comune con l'altra unità immobiliare che si trova i piani terra e primo, utilizzabile come parcheggio per auto e mezzi.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato ed utilizzato dal sig. **** Omissis **** unitamente alla sua famiglia.

in tale occasione l'occupante concordava con il custode del bene, avv.**** Omissis ****, il termine di giorni 30 per provvedere alla liberazione dello stesso.

Relativamente al valore di locazione stimato sulla base dei valori di mercato e della situazione oggettiva di fruibilità dell'immobile, si può fissare un valore commerciale pari a circa € 3,00 al mq.

Considerando la superficie commerciale del bene pignorato pari a circa 68,77 mq, si può stimare un valore di locazione pari a mq 68,77 x € 3,00= € 206,31

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/01/1992 al 30/12/2008 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio De Camillo Maria Ivana | 28/01/1992 | 8220 | 2335 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 21/02/1992 | 5165 | 4746 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Frosinone | 14/02/1992 | 1208 | 1V | | |
| Dal 30/12/2008 al 15/02/2023 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonino Privitera | 30/12/2008 | 43819 | 26955 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 3 | 08/01/2009 | 307 | 1T | | |

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 12/01/2009
Reg. gen. 795 - Reg. part. 57
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 10/03/2016
Reg. gen. 3940 - Reg. part. 2977
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2022
Reg. gen. 10003 - Reg. part. 8012
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Fiuggi è emerso che l'immobile in questione è ubicato in zona E "agricola" del vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Fiuggi e dalla documentazione urbanistica reperita presso lo stesso, risulta che l'immobile di cui il bene in questione fa parte è stato realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica nell'anno 2000.

Successivamente è stata presentata dal sig. **** Omissis **** una domanda di condono edilizio in data 02-12-2004 prot.n.97 numero prog.1-2, per la quale è stata rilasciata dal comune di Fiuggi la Concessione in Sanatoria n.97 del 16-11-2007, che regolarizzava urbanisticamente quanto realizzato in assenza di autorizzazione.

Successivamente, nel 2008, il piano seminterrato del fabbricato sopra citato e individuato in catasto al f.26 mapp.533 sub.3, veniva acquistato dalla signora **** Omissis ****, la quale in data 31-05-2013, prot.n.5121 presentava, ai sensi della L.R. n.21/2009 (Piano Casa), una richiesta di Permesso a Costruire al comune di Fiuggi per il recupero a fini abitativi senza esecuzione di opere delle superfici non residenziali presenti al piano S1 e relative al sub.3, oggi utilizzate come cucina, bagno e camera da letto.

In data 18-06-2013, il comune di Fiuggi rispondeva con nota prot.n.5120/S in cui si esprimeva il nulla osta alla sanatoria di quanto richiesto purchè venissero assunte tutte le autorizzazioni previste per l'intervento, venissero rispettate le prescrizioni richieste dallo "Studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario FIUGGI", oltre al pagamento degli oneri concessori.

Dalla documentazione estratta presso l'archivio del comune di Fiuggi non risultano mai depositate le autodichiarazioni richieste al punto "e" della nota sopra riportata e non risultano pagati gli oneri concessori e soprattutto non risulta, pertanto, mai rilasciato dal comune di Fiuggi il Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizza la trasformazione della superfici non residenziale del piano S1 e quindi la richiesta di Permesso a Costruire non risulta definita.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Fiuggi, essendo ormai trascorsi quasi dieci anni dalla presentazione della richiesta e non essendo ad oggi mai stata completata, essa risulta ormai non più definibile.

Inoltre in occasione del sopralluogo si sono rilevate altre irregolarità urbanistiche consistenti nella realizzazione di un portico in legno lamellare nella parte anteriore del bene in oggetto, di un locale tecnico dove è alloggiata la caldaia e di una cella frigorifera nella parte laterale dello stesso.

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.

In base a quanto sopra riportato va evidenziata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla domanda di Condono Edilizio.

La prima difformità è rappresentata dalla diversa forma della scala che collega internamente il piano S1 con il piano Terra, infatti se nel progetto essa è costituita da 3 rampe ad "U", quella invece realizzata è a due sole rampe ad "L", difformità comunque di tipo non essenziale che andrebbe regolarizzata con una SCIA in sanatoria, i cui costi possono essere quantificati in € 1.000,00 per le spese tecniche, € 50,00 per i diritti di segreteria ed il pagamento di € 1.000,00 come sanzione.

La seconda difformità è invece rappresentata dalla realizzazione senza autorizzazione del portico in legno



lamellare nella parte anteriore dell'immobile, in corrispondenza del portone d'ingresso.

Il portico in questione sviluppa circa mq 20,25 ed in virtù della normativa vigente può essere realizzata una superficie a portico pari al 25% dell'unità immobiliare afferente, ovvero circa mq 13,62.

Tale circostanza implica che i restanti mq 6,63 andrebbero smantellati, ma considerando la tipologia di struttura e come essa è stata realizzata, scorporare i circa 6,63 mq di portico dalla intera struttura risulterebbe piuttosto difficile da un punto di vista tecnico ed oneroso da un punto di vista economico, considerando le spese tecniche, di lavorazione e le sanzioni.

Inoltre la restante parte dovrebbe essere sanata sia urbanisticamente che strutturalmente, in quanto trattasi di una opera strutturale che necessita di rilascio del Nulla Osta Sismico da parte della Regione Lazio.

Tale situazione comporta che il portico attualmente presente sia solo in parte sanabile ed a costi piuttosto elevati per le ragioni sopra esposte, pertanto, sarebbe opportuno procedere allo smantellamento dello stesso ed eventualmente alla realizzazione di un nuovo portico con la richiesta delle necessarie autorizzazioni urbanistiche e sismiche.

I costi necessari per tale operazione possono essere quantificati come di seguito e sulla base del prezzario della Regione Lazio 2022:

1- A 3.02.2 - Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno € 22,72/mq;

2- A 3.02.4.a - Smontaggio di grossa armatura in legno tipo travi ecc. € 74,89/mc;

Relativamente al punto 1 si ha mq 20,25 x € 22,72= €/mq 460,08

Relativamente al punto 2 si ha mc 0,80 x € 74,89= €/mc 59,91

Vanno inoltre considerate le spese tecniche relative alla presentazione della pratica urbanistica per poter procedere al ripristino dello stato dei luoghi pari a circa € 1.200

In caso di realizzazione di un nuovo portico pari alla superficie regolarmente realizzabile e sopra quantificata le spese tecniche sia per la parte urbanistica che strutturale sono calcolabili in € 4.000, più gli oneri concessori calcolati dal comune di Fiuggi.

Per quanto riguarda invece la difformità rappresentata dalla realizzazione di un piccolo locale tecnico e di una cella frigorifero nella parte laterale del bene pignorato, entrambi coperti da una struttura in legno, tali volumi sono stati realizzati in assenza di autorizzazione urbanistica e dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Fiuggi, essi risultano non sanabili e pertanto andrebbero demoliti.

I costi di tale demolizione vengono quantificati sulla base del prezzario della Regione Lazio, ovvero:

- A 3.01.1.a - Demolizione totale di fabbricato in muratura e solaio in legno €/mc 11,05 (vuoto per pieno)

Mc 26,00 x € 11,05= € 287,30

Costi per il trasporto e smaltimento dei materiali di risulta= € 200,00

Per quanto riguarda la realizzazione dello sbancamento e la realizzazione di un muro di contenimento in blocchi pieni di calcestruzzo che si sviluppa lateralmente e nella parte posteriore del fabbricato, con l'intento di creare una "intercapedine" tra lo stesso ed il terreno, esso può essere sanato presentando una SCIA in sanatoria per quanto riguarda la parte urbanistica, i cui costi possono essere quantificati in € 1.000,00 di sanzione ed € 1.500,00 per i le spese tecniche compresi i diritti di segreteria.

Relativamente invece alla parte sismica, in virtù delle dimensioni e delle specifiche del muro, è necessario ottenere il Nulla Osta da parte della Regione Lazio i cui costi tecnici possono essere quantificati in € 1.800 comprese i diritti di segreteria.

Trattandosi di sanatoria sarà necessario effettuare prove di laboratorio sui materiali che costituiscono il muro, i cui costi però non sono quantificabili, poichè dipendono dal numero e dal tipo di test effettuati e dal tariffario del laboratorio che eventualmente le effettuerà.

Infine, per quanto riguarda il ripristino dello stato dei luoghi della parte non residenziale ovvero gli attuali cucina, bagno e camera, i costi per la rimozione dei terminali dell'impianto idrico-sanitario e della cucina sono determinati sulla base del prezzario della Regione Lazio come di seguito specificato:

- A.30.16.a-b-c-d-f

€ 10,33 x n.5 (Doccia, bidet, vaso igienico, lavabo, lavello cucina)= € 52,65 + € 28,41 (vaso igienico) + € 18,08 (lavabo) + € 18,08 (bidet) + 25,82 (lavello cucina) + € 28,41 (piatto doccia)= € 171,45.

Considerando tutto quanto sopra descritto i costi totali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono i seguenti:



- Sanatoria Scala Interna € 2.050,00
- Rimozione portico € 1.719,99
- Demolizione del locale tecnico e cella frigorifero € 487,30
- Sanatoria muro di contenimento € 4.300,00
- Ripristino stato dei luoghi superficie non residenziale € 171,45
- Totale € 8.728,74

A questa somma vanno aggiunti tutti quei costi qui non quantificabili e riportati nella descrizione di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto pur facendo parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari non risulta inserito in una situazione condominiale costituita, pertanto non è gravato da nessun vincolo di tale genere, nè, alla luce di quanto riportato dalla tav.B del vigente P.T.P.R. della Regione Lazio, da vincoli paesaggistici, architettonici o archeologici.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo le Ripe, 20

L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Fiuggi, in una zona piuttosto periferica, lungo la strada che collega il comune di Fiuggi con quello di Torre Cajetani. Il contesto in cui il bene è situato è prevalentemente rurale con presenza di diverse abitazioni di tipo unifamiliare, ma mancante di servizi ed attività commerciali. Non sono presenti aree di parcheggio nei pressi dell'immobile in oggetto, ma esso è dotato di una ampia area, in comune con il subalterno 2, utilizzabile come tale. Il bene oggetto del pignoramento è identificato in catasto al f.26 mapp.533 sub 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 34.385,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, su i dati metrici ed



infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

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

BENE 1 : PROPRIETA' per 1/1 **** Omissis **** su immobile uso residenziale sito nel comune di Fiuggi in via Capo le Ripe n.20, F.26 mapp.533 sub 3.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonchè dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore stimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 500,00 €/mq.

Il valore di stima sopra riportato va decurtato dei costi di sanatoria relativi alle difformità rilevate pari ad € 8.728,74.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Capo le Ripe, 20 | 68,77 mq | 500,00 €/mq | € 34.385,00 | 100,00% | € 34.385,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 34.385,00 |

Valore di stima: € 34.385,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 8728,74 | € |

Valore finale di stima: € 25.656,26

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonchè dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore stimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari a 500,00



€/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Alatri, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep.8220
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep.43819
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Richiesta Permesso a Costruire - Rozzo Laura
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Stralcio Mappa Catastale
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 7 Google maps - Vista Aerea - Google
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Pianta Catastale
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Pianta Piano S1 Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Pianta Piano S1 Rich.Permesso a Costruire
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale f.26 mapp.533 sub 3
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura Ipotecaria - Rozzo Laura
- ✓ N° 13 Altri allegati - Cert. Residenza e Stato Civile - Rozzo Laura
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Capo le Ripe, 20
L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Fiuggi, in una zona piuttosto periferica, lungo la strada che collega il comune di Fiuggi con quello di Torre Cajetani. Il contesto in cui il bene è situato è prevalentemente rurale con presenza di diverse abitazioni di tipo unifamiliare, ma mancante di servizi ed attività commerciali. Non sono presenti aree di parcheggio nei pressi dell'immobile in oggetto, ma esso è dotato di una ampia area, in comune con il subalterno 2, utilizzabile come tale. Il bene oggetto del pignoramento è identificato in catasto al f.26 mapp.533 sub 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Fiuggi è emerso che l'immobile in questione è ubicato in zona E "agricola" del vigente P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 25.656,26



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.656,26

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Fiuggi (FR) - Via Capo le Ripe, 20 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 533, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato No | Superficie | 68,77 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia nella parte interna che in quella esterna. Le finiture sono di buona qualità ed in perfetto stato di conservazione e gli impianti sono tutti funzionanti. | | |
| Descrizione: | L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Fiuggi, in una zona piuttosto periferica, lungo la strada che collega il comune di Fiuggi con quello di Torre Cajetani. Il contesto in cui il bene è situato è prevalentemente rurale con presenza di diverse abitazioni di tipo unifamiliare, ma mancante di servizi ed attività commerciali. Non sono presenti aree di parcheggio nei pressi dell'immobile in oggetto, ma esso è dotato di una ampia area, in comune con il subalterno 2, utilizzabile come tale. Il bene oggetto del pignoramento è identificato in catasto al f.26 mapp.533 sub 3. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

