

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2022 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 .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.750,00</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Geom. Mattia Cristiano, con studio in Via S.S.155 Colletraiano - 03011 - Alatri (FR), email mattia.cristiano@libero.it, PEC cristiano.mattia@geopec.it, Tel. 0775 407948, Fax 0775 407948, 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 Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°39'30.59" N - 13°28'22.28" E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare urbana, censita catastalmente nel Comune di Boville Ernica come abitazione di tipo economico (A/3), piano S1 e piano Terra, in contrada S.Liberata in pessimo stato di ultimazione e conservazione in quanto attualmente in stato di abbandono. La superficie utile del piano Terra è di 25 mq. e di 32 mq. di superficie utile al piano S1, oltre balconcino di circa 10 mq.; l'accesso all'U.I.U. (unità immobiliare urbana) è possibile mediante area esterna comune e androne, quale area comune con le altre porzioni di cui è composto l'intero cespite.

La struttura portante del cespite risulta interamente in muratura, con copertura a terrazzo. L'intero immobile trovasi in stato di abbandono, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Il debitore esecutato non risulta aver presenziato nel corso del sopralluogo congiunto con il custode delegato, e non risulta aver ritirato la raccomandata AR inviata dal sottoscritto proprio a fronte dell'avvio delle operazioni peritali; l'accesso presso l'U.I.U. è stato possibile in quanto l'immobile si presentava in stato di abbandono, non abitato e/o utilizzato, e i vari accessi ai vani interessati dalla presente procedura esecutiva, risultavano privi di chiusure verso l'esterno in quanto le porte e finestre si presentavano completamente aperte, come palesemente mostrato nella documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo del 14/10/2022.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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)

In riferimento alla titolarità della porzione di immobile sub 7 oggetto della presente procedura, lo scrivente a seguito della ricostruzione degli atti di trasferimento e pertanto della continuità dei titoli di provenienza anche oltre il ventennio, può rapportare quanto riscontrato, ovvero: all'epoca dell'impianto (quindi intorno agli anni '70) il mappale originario in questione risultava essere identificato con la la particella 88 riportata nell'atto di trasferimento del Notaio Bissi rep.2566 del 1976 (allegato alla presente) per mezzo del quale il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari ad 1/8 dell'utile dominio del mappale 88 oltre 2 vani sovrapposti di cui uno a piano terra e l'altro al piano S1 (cucina e stalla), ed inoltre il venditore dichiarava che quanto trasferito, gli era pervenuto per l'intero con atto Notaio Chiappini in data 23/06/1959, Rep.5788/713 e che quanto trasferito era di sua esclusiva proprietà. Con lo stesso atto il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende ai sig.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i 2 vani di fabbricato di cui sopra (cucina e stalla) sub 3 e altri 2 vani adiacenti (grotta e abitazione) sub 2, quest'ultimi di proprietà del venditore per possesso ultraventennale. Successivamente nel 2009 atto Notaio R.Labate Rep.320.945 e Racc.54.632 del 04/04/2009 i Sig.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e altri (atto allegato) vendono alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzione di fabbricato per civile abitazione composta da 10 vani catastali censiti al mappale 619 sub 1 (5 vani) e sub 3 (5 vani) per i quali diritti trasferiti, la parte venditrice ne garantisce la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963 e comunque per possesso pacifico ed indisturbato ultraventennale. Successivamente in data 05/05/2009 con atto Notaio R.Labate Rep.321.288 e Racc.54.851 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende al sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto allegato) nonchè debitore nella presente procedura, la porzione di fabbricato per civile abitazione Foglio 11 Mappale 619 sub 7.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, subalterno 7, oggetto della presente procedura, confina per il lato rivolto a sud con la strada Santa Liberata; per il lato rivolto ad est confina con altra porzione del fabbricato di altra ditta e non oggetto della presente procedura; per il lato rivolto a nord e ovest, a confine, troviamo altre porzioni di fabbricato di altra intestazione catastale e non oggetto della presente procedura.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,60 m	Terra
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	S1
Locale di deposito	32,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>62,50 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nella determinazione della superficie e consistenza dell'immobile in questione, censito al Foglio 11 Mappale 619 sub 7, il sottoscritto applica dei coefficienti di riduzione che variano in merito alla destinazione d'uso dei vari ambienti.

Nella planimetria catastale aggiornata al 27/09/2022 e in atti dal 30/04/2009 (Prot.FR0139905), la destinazione d'uso degli ambienti viene rappresentata per il piano terra, come cucina e ambienti residenziali; di fatti la visura catastale riporta come destinazione d'uso categoria A/3 (Abitazione di tipo economico); mentre per la destinazione d'uso del piano seminterrato, la destinazione d'uso che potrà essere presa in esame, risulta essere quella dichiarata e riportata in merito all'atto notarile del 1976 del Notaio Renato Bissi, Rep.2566 e Racc.1583, (atto allegato) nel quale si dichiara la destinazione d'uso del bene in oggetto quando a pag.3 viene precisato "annessi due vani di casa uno sovrapposto all'altro e adibito uno a stalla e l'altro a cucina, e a pag.8 viene ancora precisato per gli altri due vani adiacenti, uno uso grotta e l'altro uso abitazione"; pertanto non avendo riscontrato ulteriori documenti che provassero il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, risulterà possibile valutare la destinazione residenziale per il piano terra, e non residenziale per il piano seminterrato (locali deposito).

Per il cambio di destinazione d'uso non si evince documentazione a supporto tecnico giustificabile da una autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Boville Ernica. E' possibile affermare ciò, proprio a seguito della richiesta documentale di titoli edilizi presso l'ufficio tecnico competente, effettuata dallo scrivente, che risulta non aver prodotto alcun riscontro in quanto il Comune mi conferma che non risultano rilasciati titoli edilizi sull'immobile in questione. Nell'atto del Notaio R. Labate del 2009 Rep.321288 e Rac.54851 a pag. 4 cita testualmente che il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è stato costruito anteriormente al 1 Settembre 1967 (pertanto la sua edificazione sarebbe regolare) risulterebbe a questo punto irregolare il relativo cambio di destinazione d'uso da locali deposito a civile abitazione per il Piano S1, in quanto trattasi di cambio d'uso (senza opere) dichiarato in catasto, con l'esclusione però della preventiva autorizzazione urbanistica. Pertanto a seguito di quanto appena descritto, il valore della porzione di immobile concilierà con la destinazione d'uso legittimata ovvero locali di sgombro e non civile abitazione per il piano seminterrato. Occorrerebbe a fronte del trasferimento coattivo del bene immobiliare, ripristinare la destinazione d'uso catastale che andrebbe così ad allinearsi così alla destinazione d'uso urbanistica, "sempre prevalente"; Il bene risulterebbe comodamente divisibile, in quanto i piani di cui è composta l'U.I.U. oggetto di procedura, non risulterebbero comunicanti tra loro, e quindi fisicamente già divisi; potrebbero essere trattati separatamente predisponendo il frazionamento catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1976 al 22/02/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 88, Sub. 2 Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
Dal 22/02/2000 al 14/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 939 Qualità ULIVETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 42 Reddito dominicale € 19,50



		Reddito agrario € 11,47
Dal 14/08/2007 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 1143 Qualità ULIVETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 51 Reddito dominicale € 7,69 Reddito agrario € 4,52
Dal 06/11/2007 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 1162 Qualità ULIVETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 51 Reddito dominicale € 7,69 Reddito agrario € 4,52
Dal 16/07/2008 al 04/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 619 Qualità FABBRICATO PROMISCUO Superficie (ha are ca) 00 02 47
Dal 04/04/2009 al 05/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 348,61 Piano T-1-2
Dal 05/05/2009 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 619, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 313,75 Piano S1-T

Quanto riportato in visura, in merito al titolare catastale, è possibile affermare che lo stesso corrisponde al titolare dei diritti reali sul bene pignorato in funzione dei titoli di provenienza acquisiti; l'unica riserva a mio avviso, risulta essere l'atto di trasferimento per possesso ultraventennale del Notaio Roberto Labate del 04/04/2009 Rep.320 e Racc.54 per mezzo del quale i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trasferivano per possesso pacifico e indiscusso alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che a sua volta, in data 05/05/2009, trasferiva e vendeva il bene in oggetto al debitore esecutato. La vendita per possesso è il trasferimento della proprietà di un bene immobile a un terzo da parte di chi non risulta essere il reale intestatario del bene immobile nei pubblici registri, ma che dichiara dinanzi a un notaio, sotto la propria responsabilità, di esserne il reale proprietario per aver esercitato sul bene il possesso ad usucapione richiesto dalla legge. In via sommaria, questa è la strada più semplice e meno dispendiosa; ma la procedura per vedersi riconosciuta la proprietà a tutti gli effetti erga omnes è l'accertamento giudiziale, ovvero il possessore uti dominus, può richiedere l'accertamento giudiziale dell'acquisto a titolo originario della proprietà del bene per poi procedere al trasferimento della proprietà dello stesso a terzi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	11	619	7		A3	3	4,5	79 mq	313,75 €	T-S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, è possibile affermare che entrambi i vani al piano seminterrato (S1) non si riferiscono ad ambienti con destinazione residenziale, ma bensì ad ambienti aventi destinazione d'uso non residenziale, e di conseguenza il loro relativo valore sarà riferito appunto alla destinazione d'uso legittima che può essere riscontrata nell'atto del Notaio Renato Bissi del 1976 che si allega in copia dove viene riportata la destinazione d'uso dei vani al piano S1 "grotta e stalla".

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto ritiene di precisare che l'U.I.U. (l'unità immobiliare urbana) oggetto del presente procedimento esecutivo non interessa l'intero fabbricato identificato nella documentazione fotografica, ma bensì la sola porzione censita come subalterno 7, meglio rappresentata nell'elaborato planimetrico e relativa planimetria catastale allegata.

### **PATTI**

Non risultano attualmente contratti di locazione in essere, ed il fabbricato non risulta utilizzato ad abitazione in quanto privo di impianti tecnologici.

### **STATO CONSERVATIVO**

La porzione di fabbricato sub 7, risulta in evidente stato di abbandono ed abbisognevole di una completa ristrutturazione per essere utilizzato; il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente ed acquisita il giorno del sopralluogo.

### **PARTI COMUNI**

La porzione di fabbricato sub 7, fa parte di un immobile che risulta costituito da più subalterni, pertanto risulta condividere delle parti comuni, come le mura in comune con le unità confinanti oltre agli spazi esterni in comune come l'androne di ingresso, meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato e censito come subalterno 4.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



La struttura portante dell'intero fabbricato, dove all'interno risulta collocato il subalterno 7 (oggetto della presente) risulta costituita da blocchi di muratura in cls, la copertura a terrazzo non praticabile, i solai di interpiano risultano composti da travetti in latero-cemento e pignatte in laterizio; l'accesso ai vani a piano terra, risulta possibile mediante androne comune (sub 4), mentre l'accesso ai vani a piano seminterrato, avviene mediante scala esterna, meglio indicata nella documentazione fotografica allegata e rappresentata nella planimetria allegata. I vani a piano terra e i vani a piano seminterrato non risultano sovrapposti gli uni agli altri, in quanto i vani a piano terra rispetto ai vani al piano seminterrato distano circa 10 ml. Gli infissi interni ed esterni sono in legno ed in pessimo stato di conservazione mentre la pavimentazione è parte in gres e parte in battuto in cls. La cucina e bagno quali ambienti riportati in planimetria catastale, risultano privi di impianti, di rivestimenti, di sanitari e di qualunque altra finitura riconducibile ad ambienti residenziali e destinati a tale uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare interessata dalla presente procedura, risulta essere libera ed in evidente stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1976 al 04/04/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Bissi	07/12/1976	2566	1583
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	27/12/1976	17329	15887
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	27/12/1976	6943	830		
Dal 04/04/2009 al 04/04/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita (per possesso pacifico)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	04/04/2009	320.945	54.632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Frosinone	24/04/2009	10466	7907		





		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Sora	23/04/2009	1719	1T
Dal <b>04/04/2009</b> al <b>05/05/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita (trasferimento per possesso)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	05/05/2009	321.288	54.851
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/05/2009	11422	1475
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Sora	05/05/2009	1870	1T
Dal <b>05/05/2009</b> al <b>01/04/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	05/05/2009	321.288	54.851
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	06/05/2009	11421	8613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Sora	05/05/2009	1870	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

In merito ai trasferimenti riportati ed indicati, lo scrivente ne allega copia alla presente relazione, volendo aggiungere alla cronistoria dei passaggi succeduti che dal possesso ultraventennale dichiarato con l'atto del Notaio Roberto Labate Rep.320 del 04/04/2009, per mezzo del quale i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per possesso pacifico ed indisturbato ultraventennale, trasferiscono alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano trascorsi 20 anni dal pignoramento, quale periodo che viene solitamente preso in considerazione come riferimento per la validità di quanto dichiarato nel trasferimento della proprietà, in quanto trattasi di dichiarazione di parte, nel



caso appunto di possesso. Nel caso in cui ricorrano dichiarazioni di possesso nei trasferimenti, risulta ovvio che non possa sussistere la continuità dei titoli, di fatti l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) riporti la nota in visura: Passaggi intermedi da esminare; come per il caso specifico, in riferimento al trasferimento di compravendita del 2009 l'ex Catasto ha apposto l'annotazione in visura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 06/05/2009  
Reg. gen. 11422 - Reg. part. 1475  
Importo: € 120.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Roberto Labate  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 321288  
N° raccolta: 54851

### *Trascrizioni*

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a FROSINONE il 06/05/2009  
Reg. gen. 11421 - Reg. part. 8613  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 29/07/2013  
Reg. gen. 15635 - Reg. part. 10846  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 02/03/2022  
Reg. gen. 3412 - Reg. part. 2729  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La normativa urbanistica di riferimento per la zona interessata, risulta disciplinata dal Piano Regolatore Generale nonché "P.R.G." del Comune di Boville Ernica; per il lotto in esame, la normativa di riferimento risulta essere quella prevista per la "ZONA B", regolamentata e prevista dall'Art.5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. La zona B comprende aree prevalentemente già edificate e dotate delle relative infrastrutture. Sulle aree attualmente inedificate sono consentite nuove costruzioni con l'indice fondiario di zona corrispondente alla destinazione di P.R.G, attraverso rilascio di Concessione Edilizia.

Parametri edilizi:



- If 0.50 mc\mq;
- H max ml. 10.00;
- D. confini ml. 5.00 o 0.00 nel caso di edifici in aderenza ovvero da C. Civile;
- D. strade H/2 (per i lotti interclusi valgono le distanze degli edifici contigui).

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, con la possibilità di trasformazione delle stesse a destinazione non residenziale nei limiti consentiti dalle norme nazionali e regionali.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali, in riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 e smi, in sede di autorizzazione tramite il corrispondente titolo abilitativo edilizio, sono consentite le destinazioni d'uso per:

- servizi pubblici o privati di uso pubblico;
- servizi sanitari o assistenziali;
- servizi commerciali;
- attività artigianali non moleste;
- uffici pubblici o privati di uso pubblico;
- alberghi e/o residenze turistiche qualora non eccedano i 30 posti-letto;
- ristoranti;
- sedi di partiti politici nonché di associazioni sindacali;
- attività culturali di enti pubblici e morali.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. È consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. La presente normativa si applica anche in sede di autorizzazione all'apertura e/o al trasferimento di esercizi commerciali entro il limite massimo di 250 mq globali di superficie di vendita come previsto dalle norme specifiche sia nazionali che regionali e nel rispetto delle norme sanitarie vigenti.

Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione sui singoli edifici o sull'intero isolato, secondo quanto stabilito dalle normative nazionali e regionali vigenti. Nel caso di intervento sull'intero isolato la ricostruzione dovrà avvenire secondo un piano esecutivo planivolumetrico esteso all'intero isolato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In merito al presente punto, ovvero sulla regolarità urbanistica del bene, il sottoscritto può rifarsi a quanto appurato in merito alla richiesta di accesso atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico di competenza, il quale in data 21/04/2023, in risposta mi rappresenta che in atti non risulta rinvenuta alcuna documentazione, circa il rilascio di titoli abilitativi e/o concessioni in sanatoria ecc. pertanto a fronte di tale circostanza, occorre rifarsi a quanto riportato nell'atto del Notaio Bissi Rep.2566 e Racc.1583 del 07/12/1976 (allegato alla presente), nel quale viene riportata la destinazione d'uso degli ambienti facenti capo al bene oggetto della presente procedura: vani accessori al piano seminterrato (grotta e stalla) e vani residenziali (cucina e camera) al piano terra.

Essendo l'atto menzionato del 1976 ed avendo appurato nei successivi titoli del Notaio Labate (entrambi allegati) che l'immobile risultava edificato anteriormente al 1 Settembre 1967; risulterà possibile attestarne la legittimità alla sua edificazione. Se l'immobile è stato realizzato prima del 01/09/67 è possibile evitare la menzione del titolo abilitativo con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La responsabilità di questa importante dichiarazione riportata nel rogito è del proprietario. Questa semplificazione (introdotta con la Legge 47/85), permette la commerciabilità di un immobile realizzato prima del 01/09/67. Pertanto la legittimità alla sua edificazione è attestata risalendo alla data antecedente al 1967, mentre la destinazione d'uso viene legittimata in sede di atto del 1976.



### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Anche se l'intero cespite risulterebbe suddiviso in più unità immobiliari urbane, lo scrivente non è a conoscenza di oneri di natura condominiali; anche perchè attualmente e nella sua interezza, non sembrerebbe abitato e/o utilizzato e si presenta in evidente stato di degrado e di abbandono con porte divelte infissi (vetri) infranti. Per l'intero stabile occorrerebbero opere di messa in sicurezza con relativi interventi manutentivi anche al fine di evitare danni alla pubblica incolumità, proprio perchè accessibile da chiunque.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il sottoscritto ha ritenuto di trattare la porzione di immobile subalterno 7 composto da numero 2 piani (S1 e T) come Lotto Unico, in riferimento alla complementarietà dei singoli beni stimati e costituenti; tale valore complementare deve essere inteso come il valore attribuibile a una porzione di immobile che, separato da un maggiore complesso, provochi il deprezzamento del residuo. La naturale continuità, il legame logico e funzionale riscontrato in sede di sopralluogo ha orientato lo scrivente nella determinazione del valore venale più congeniale nell'immissione del bene nell'attuale mercato immobiliare. Per esprimere un giudizio di stima coerente, corre l'obbligo da parte dell'estimatore, di vagliare e considerare quegli aspetti che conferiscono appetibilità e punti di merito nell'inserimento del bene nel mercato immobiliare, e valutare quegli aspetti antieconomici che possono incidere in maniera negativa nella valutazione finale del bene. L'attribuzione del solo piano terra, o del solo piano seminterrato sarebbe possibile in quanto entrambi fisicamente indipendenti, occorrerebbe però procedere con il relativo frazionamento catastale per essere trattati separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1  
Trattasi di unità immobiliare urbana, censita catastalmente nel Comune di Boville Ernica come abitazione di tipo economico (A/3), piano S1 e piano Terra, in contrada S.Liberata in pessimo stato di



ultimazione e conservazione in quanto attualmente in stato di abbandono. La superficie utile del piano Terra è di 25 mq. e di 32 mq. di superficie utile al piano S1, oltre balconcino di circa 10 mq.; l'accesso all'U.I.U. (unità immobiliare urbana) è possibile mediante area esterna comune e androne, quale area comune con le altre porzioni di cui è composto l'intero cespite. La struttura portante del cespite risulta interamente in muratura, con copertura a terrazzo. L'intero immobile trovasi in stato di abbandono, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 18.750,00

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI" accessibile tramite il sito ufficiale, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banchedati/quotazioni-immobiliari>, la quale fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale del bene è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta e/o lorda). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale, che

siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. I valori vengono desunti tramite le QUOTAZIONE OMI, che vengono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale ed individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento immobiliare "Lotto 1" (UNICO) viene così determinato dal sottoscritto in funzione delle caratteristiche e peculiarità dettate dal contesto ubicazionale relativo alla microzona di riferimento ed oggetto di dinamiche di mercato, quali caratteristiche estrinseche dell'immobile, rappresentate quindi dalle condizioni esterne dell'edificio, dal grado di manutenzione e di conservazione dello stabile e la sua posizione rispetto al centro urbano e socio economico. Dalle caratteristiche intrinseche, che devono essere valutate secondo le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa, dalle quali non affiorano caratteristiche o materiali di pregio o di particolare finitura; acquisiti i dati immobiliari della zona interessata, è stato così possibile procedere all'individuazione del giusto parametro di comparazione.

Eventuali sbilanciamenti nella valutazione estimativa e comparativa dei beni, risultano del tutto contenuti e fissati al reale parametro del mercato immobiliare, dettato dalla domanda e dall'offerta, in quanto il valore comparativo unitario determinato è frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (Valore OMI). Le abitazioni si valutano sulla base del metro quadrato perché esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazioni e precisione nel costruire la comparazione. Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, dovremo a questo punto stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'alloggio considerato.

Il presente valore espresso in €/mq. viene rilevato dal sottoscritto, mediante banche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2022, così come stabilito dalle tabelle di riferimento per la zona R3 microzona catastale n.1, a destinazione residenziale, che fissa per le abitazioni in stato conservativo normale, un valore di mercato, che oscilla



da un minimo di €375/mq. ad un massimo di €530/mq. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I.U., il sottoscritto ritiene di attribuire al valore MINIMO, un deprezzamento pari al 20%, in quanto l'alloggio risulta visibilmente carente di manutenzione straordinaria e pertanto un futuro acquirente al fine di un concreto utilizzo del bene, mediamente consono alle attuali esigenze abitative di mercato, dovrà eseguire una consistente riqualificazione del fabbricato. Pertanto, in considerazione di quanto appena esposto, ritengo equo attribuire il valore pari ad €300/mq. per l'alloggio in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1	62,50 mq	300,00 €/mq	€ 18.750,00	100,00%	€ 18.750,00
				Valore di stima:	€ 18.750,00

Valore di stima: € 18.750,00

**Valore finale di stima: € 18.750,00**

Un'ulteriore verifica sulla valutazione della proprietà in oggetto, è possibile eseguirla sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il saggio di capitalizzazione è il tasso al quale la rendita di mercato è capitalizzata ("convertita") nel valore di mercato del bene. Il valore di mercato ricercato viene nella presente stima, inteso come il prezzo di vendita del bene.

Il saggio di capitalizzazione rappresenta il fondamento del metodo della capitalizzazione diretta. Infatti, conoscendo il tasso di capitalizzazione è possibile ottenere la stima del valore dell'immobile applicando tale tasso alla potenziale ed iniziale rendita netta prodotta dal bene.

SAGGIO ANNUO DI CAPITALIZZAZIONE  $r = 4\%$  (quale saggio di rischiosità dell'investimento).

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE :

Per l'U.I.U. in oggetto, la Banca Dati dell'OMI, quale (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, prevede per il comparto di riferimento, il relativo valore locativo oscilla da un minimo di €1,40/mq. ad un massimo di €2,00/mq. x mese;

Volendo attribuire un canone di locazione espresso in €. a mq., commisurato alle caratteristiche e peculiarità del fabbricato, considerando lo stato di non avanzamento delle opere e di non finitura dello stesso e che attualmente risulterebbe assimilabile più ad un locale deposito/magazzino che ad una civile abitazione, si può attribuire il valore locativo pari €1,40/mq.

LOCAZIONE €1,40/mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE 62,50 mq. (lorda) -15% = 53,15mq. (utile)

VALORE DI LOCAZIONE 53,15 mq. x €1,40 mq. = €75,00/mese

VALORE COMMERCIALE DEL BENE CON LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina

l'ammontare del capitale dividendo "R" il reddito annuo netto che il capitale produce, per un



saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore di locazione individuato, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo lordo, il seguente:

FITTO MENSILE = €. 75,00/mese

REDDITO LORDO

Reddito Lordo mensile €.75,00/mese x 12 mesi = €.900,00/anno

$V = R \text{ netto annuo} = \text{€.900,00} / 0,04 = \text{€.22.500,00}$  Valore venale (verifica giusta attribuzione del saggio "r" =  $R / V$  dove R è pari al reddito annuo netto medio dell'immobile, mentre V è pari al valore del capitale; pertanto si raffronta il corretto parametro

del saggio  $r = 900,00 / 22.500,00 = 0,04$ )

Occorre, da questo valore appena desunto, scomputare i costi correlati che rimangono in capo alla proprietà dell'immobile. Possedere un immobile può senz'altro essere redditizio, ma non bisogna trascurare il fatto che sul titolare del bene gravano una serie di costi che vanno considerati con molta attenzione. Nella stima della redditività di un immobile dunque non bisogna tenere in considerazione soltanto i guadagni, ma anche i costi correlati alla gestione del bene. Da questo punto di vista le voci sono numerose, a cominciare dalle tasse, le quali hanno un peso non indifferente. Altri costi a cui il titolare dell'immobile non può sottrarsi sono tutti quelli manutentivi, sia in riferimento alla manutenzione ordinaria che straordinaria, senza trascurare costi opzionali ma opportuni per tutelare il bene, come ad esempio appositi prodotti assicurativi. In definitiva nel concetto di spese operative rientrano tutte le spese necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare ed a mantenere la capacità di generare reddito, comprese le imposte inerenti l'immobile. Tutte le spese sopra elencate, oltre che con procedimento analitico, possono essere stimate per le vie brevi in una percentuale del canone mensile lordo. Le spese di manutenzione, assicurazione, ammodernamento che sono semplici commissioni di gestione per i capitali, per gli immobili possono essere spese consistenti (superiori al 20% del canone annuale lordo). Le spese, assieme alla fiscalità, giocano un ruolo fondamentale nel determinare la redditività di un immobile. Proprio a fronte delle sopra esposte considerazioni, dal valore ultimo ricercato occorre scomputare una quota pari al 20%. Quindi  $\text{€.22.500,00 Valore Venale} - 20\% = \text{€.18.000,00 Valore Venale}$ . Con tale metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, in considerazione all'accumulo iniziale dei redditi. Ritenendo opportuni i calcoli, ed attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso di determinare i valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventuale chiarimento o ulteriori necessità.

Da notare che l'attribuzione del valore al presente immobile "Lotto 1" (Lotto Unico) si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato"; quindi il risultato della presente elaborazione estimale, deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi, ovviamente rapportando tale valore, con gli umori dell'attuale mercato immobiliare al fine di una possibile e concreta prospettiva di vendita.

Il processo con il quale è stato possibile stimare la proprietà in esame, richiede una conoscenza del mercato immobiliare, soprattutto in relazione al periodo storico-economico in cui viviamo. Valutare una proprietà immobiliare oggi, per esempio, non è come valutare un immobile ad inizio anni 2000. Ci sono fattori, che hanno fortemente inciso sul valore del costruito. Per un tecnico, così come per un valido agente immobiliare, risulterà obbligatorio rapportarsi con la realtà economica del periodo in cui viviamo.

Pertanto nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base delle superfici riscontrate e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo valore di mercato da attribuire all'immobile noto "Lotto 1", sia pari a complessivi €.18.750,00.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

In conclusione al presente capitolo, il sottoscritto può affermare che non sussistono opere e/o difformità ritenute ostative ed opponibili al creditore procedente al fine del trasferimento forzoso del compendio "Lotto Unico", censito all'N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 619 sub 7, sito nel Comune di Boville Ernica in Via Cologno.

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 27/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mattia Cristiano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titoli di Proprietà dal 1976 al 2009
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico + Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Piantine Interne dell'U.I.U. (sub 7)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Cartografie Generali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Valori Omi (Agenzia delle Entrate)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso Atti "Esito Negativo"
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato Fotografico





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1  
Trattasi di unità immobiliare urbana, censita catastalmente nel Comune di Boville Ernica come abitazione di tipo economico (A/3), piano S1 e piano Terra, in contrada S.Liberata in pessimo stato di ultimazione e conservazione in quanto attualmente in stato di abbandono. La superficie utile del piano Terra è di 25 mq. e di 32 mq. di superficie utile al piano S1, oltre balconcino di circa 10 mq.; l'accesso all'U.I.U. (unità immobiliare urbana) è possibile mediante area esterna comune e androne, quale area comune con le altre porzioni di cui è composto l'intero cespite. La struttura portante del cespite risulta interamente in muratura, con copertura a terrazzo. L'intero immobile trovasi in stato di abbandono, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di riferimento per la zona interessata, risulta disciplinata dal Piano Regolatore Generale nonché "P.R.G." del Comune di Boville Ernica; per il lotto in esame, la normativa di riferimento risulta essere quella prevista per la "ZONA B", regolamentata e prevista dall'Art.5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. La zona B comprende aree prevalentemente già edificate e dotate delle relative infrastrutture. Sulle aree attualmente inedificate sono consentite nuove costruzioni con l'indice fondiario di zona corrispondente alla destinazione di P.R.G, attraverso rilascio di Concessione Edilizia. Parametri edilizi: - If 0.50 mc/mq; - H max ml. 10.00; - D. confini ml. 5.00 o 0.00 nel caso di edifici in aderenza ovvero da C. Civile; - D. strade H/2 (per i lotti interclusi valgono le distanze degli edifici contigui). Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, con la possibilità di trasformazione delle stesse a destinazione non residenziale nei limiti consentiti dalle norme nazionali e regionali. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali, in riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 e smi, in sede di autorizzazione tramite il corrispondente titolo abilitativo edilizio, sono consentite le destinazioni d'uso per: • servizi pubblici o privati di uso pubblico; • servizi sanitari o assistenziali; • servizi commerciali; • attività artigianali non moleste; • uffici pubblici o privati di uso pubblico; • alberghi e/o residenze turistiche qualora non eccedano i 30 posti letto; • ristoranti; • sedi di partiti politici nonché di associazioni sindacali; • attività culturali di enti pubblici e morali. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. È consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. La presente normativa si applica anche in sede di autorizzazione all'apertura e/o al trasferimento di esercizi commerciali entro il limite massimo di 250 mq globali di superficie di vendita come previsto dalle norme specifiche sia nazionali che regionali e nel rispetto delle norme sanitarie vigenti. Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione sui singoli edifici o sull'intero isolato, secondo quanto stabilito dalle normative nazionali e regionali vigenti. Nel caso di intervento sull'intero isolato la ricostruzione dovrà avvenire secondo un piano esecutivo planivolumetrico esteso all'intero isolato.

**Prezzo base d'asta: € 18.750,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.750,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Boville Ernica (FR) - VIA SANTA LIBERATA, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 619, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	62,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di fabbricato sub 7, risulta in evidente stato di abbandono ed abisognevole di una completa ristrutturazione per essere utilizzato; il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente ed acquisita il giorno del sopralluogo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare urbana, censita catastalmente nel Comune di Boville Ernica come abitazione di tipo economico (A/3), piano S1 e piano Terra, in contrada S.Liberata in pessimo stato di ultimazione e conservazione in quanto attualmente in stato di abbandono. La superficie utile del piano Terra è di 25 mq. e di 32 mq. di superficie utile al piano S1, oltre balconcino di circa 10 mq.; l'accesso all'U.I.U. (unità immobiliare urbana) è possibile mediante area esterna comune e androne, quale area comune con le altre porzioni di cui è composto l'intero cespite. La struttura portante del cespite risulta interamente in muratura, con copertura a terrazzo. L'intero immobile trovasi in stato di abbandono, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

