
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 10.800,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, 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 Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°54'26.3"N 13°21'24.0"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", collocata all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato nel territorio del comune di Filettino, precisamente in Località Val Granara, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede da una traversa della Strada Provinciale 30.

Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Filettino a pochi km di distanza, per la precisione circa 9, dagli impianti sciistici della località Campo Staffi. Il centro storico di Filettino, invece, si trova a circa 6 Km di distanza.

Il comune di Filettino dista 60 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. La località si caratterizza per essere meta di turismo sia invernale che estivo.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale.

Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Infatti la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 50 km.

L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Buona la presenza di parcheggi nell'area con apposite aree presenti negli spazi condominiali.

Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è inserita all'interno di un grande complesso residenziale della tipologia "condominio costituito", denominato "Residence Milena" articolato su cinque livelli fuori terra la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70.

L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano primo della palazzina.

Ad esso si accede dall'ingresso della scala B percorrendo un corridoio in comune con le altre unità facenti parte del complesso. L'abitazione che si configura come un monolocale, presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, angolo cottura, vano ad uso promiscuo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1

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)

CONFINI

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti unità:

- corridoio - beni comuni a tutte le unità facenti parte del complesso;
- Corte esterna - bene comune a tutte le unità;
- Vano scala - bene comune a tutte le unità;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1989 al 24/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 39, Sub. 89 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,11 Piano 1
Dal 24/12/1992 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 39, Sub. 89 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,11 Piano 1
Dal 27/01/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 39, Sub. 89 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 66,62 Piano 1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 39, Sub. 89 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 66,62 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 39, Sub. 89 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 66,62 Piano 1

Dalle analisi compiute sulle provenienze del bene, è stato verificato che i titolari catastali corrispondono a quelli 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
	17	39	89		A2	3	1,5 vani	21 mq	66,62 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo, eseguito in data 01/03/2024 congiuntamente al custode del bene Avv. Alessandro Agostini, è stato verificato dal sottoscritto CTU, che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, depositata in data 03/11/1976.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è ad uso casa vacanze e che pertanto, risulta, al momento dell'accesso, libero da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 01/03/2023, è stato possibile constatare che lo stato conservativo dell'immobile è buono, pur presentando evidenti segni di vetustà e mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto edilizio di tipo condominiale. Le aree comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, comprendono: la corte esterna, il vano scala ed il corridoio interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Filettino è emerso che una porzione dell'intero fabbricato risulta essere gravata da diritti demaniali. Tuttavia, l'unità immobiliare oggetto di perizia, ricade nella porzione libera dal diritto demaniale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa una porzione di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, di tipo condominiale articolato su cinque piani fuori terra. L'appartamento si trova al piano primo

della suddetta palazzina.

La realizzazione del fabbricato risale alla metà degli anni '70. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento si accede dalla corte comune antistante il fabbricato, attraverso l'ingresso condominiale scala B, percorrendo un corridoio interno ad uso comune con le altre unità facenti parte del complesso.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in parte del tipo a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato ed in parte in muratura portante, solai piani intermedi e del tetto in laterocemento.

ESPOSIZIONE: Nord - Sud;

ALTEZZA UTILE INTERNA: altezza media 2,70 mt;

COPERTURA: la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta intonacato e tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in piastrelle di ceramica dim. 30x30 cm. Le pareti di cucina e bagni, sono rivestite con con piastrelle di gres.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno. Il portone d'ingresso è con struttura in legno e privo della serratura antintrusione. Gli infissi interni sono in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V apparentemente non a norma di legge vigente.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, con scarico in fognatura comunale;

IMPIANTO TERMICO: assente. Presente al momento del sopralluogo una stufa di tipo elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato verificato che l'immobile è utilizzato dalla parte esecutata come casa vacanze e che pertanto, risulta, al momento dell'accesso, libero da occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1993 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Maria Lipari	24/12/1992	84906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/01/1993	483	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	10/10/2005	17155	10305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/10/2005	23918	15701
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Frosinone il 13/10/2005
 Reg. gen. 23919 - Reg. part. 4855
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 55.000,00
 Rogante: Notaio Luigi D'Alessandro
 Data: 10/10/2005
 N° repertorio: 17156
 N° raccolta: 10306

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 13/10/2005
Reg. gen. 23918 - Reg. part. 401
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 12/09/2011
Reg. gen. 17794 - Reg. part. 13135
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 29/09/2023
Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13926
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Filetino è dotato di Programma di fabbricazione.

Dalle verifiche effettuate, è stato riscontrato che sull'immobile gravano i seguenti vincoli di tipo paesaggistico:

- Art. 22 delle NTA del PTPR Regione Lazio - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio - Paesaggio Naturale TAV. A
- Art. 136 Dlgs 42/04 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico TAV. B
- Art. 37 delle NTA del PTPR Regione Lazio - Protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. slm - Tav. B
- aree_naturali_protette PTPR: 522 vincolo Parco Naturale Regionale - Parco Appennino Monti Simbruini
- Art. 10 L.R. Lazio 24/98 - Protezione aree boscate;

L'area ricade nella perimetrazione delle zone a protezione Speciale o ZPS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Filettino, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Area gestione del territorio del Comune, a mezzo pec, in data 28/02/2024, protocollata al n. 00001201 del 29/02/2024, è emerso quanto segue:

- L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato, agli inizi degli anni '70 in forza di nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 2256/73 rilasciato dal sindaco del comune in data 03/11/1973.

Successivamente, in data 29/11/1975, il sindaco rilasciava alla ditta intestataria del nulla osta, autorizzazione di abitabilità, dichiarando l'abitabilità dell'immobile ai sensi di legge.

L'istanza è corredata dell'inizio lavori e dell'autorizzazione a costruire rilasciata dal Genio Civile prot. 15461 del 25 ottobre 1974.

Dalle verifiche eseguite non risultano, ulteriori titoli edilizi di legittimità per l'intero fabbricato o per la porzione oggetto di esecuzione.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio, ovvero nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 2256/73 rilasciato dal sindaco del comune in data 03/11/1973.

Le difformità riscontrate sono distributiva interna e consistono in:

- spostamento dell'angolo cottura sulla parete di confine con il bagno;
- presenza di una rientranza nella quale è collocato attualmente l'angolo cottura.

Le difformità riscontrate non risultano essere sanabili in quanto coinvolgono una porzione di superficie dell'appartamento confinante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 731,64

Importo spese straordinarie già deliberate: € 17,45

Dalle verifiche eseguite presso l'amministratore di condominio, è risultato che:

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura risulta debitrice per le seguenti somme:

- 677,53 € salvo conguaglio per l'annualità 2023;
- 54,11 € fino ad aprile 2024;
- 17,45 € di spese straordinarie deliberate;

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 Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", collocata all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato nel territorio del comune di Filettino, precisamente in Località Val Granara, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede da una traversa della Strada Provinciale 30. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Filettino a pochi km di distanza, per la precisione circa 9, dagli impianti sciistici della località Campo Staffi. Il centro storico di Filettino, invece, si trova a circa 6 Km di distanza. Il comune di Filettino dista 60 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. La località si caratterizza per essere meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Infatti la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 50 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Buona la presenza di parcheggi nell'area con apposite aree presenti negli spazi condominiali. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è inserita all'interno di un grande complesso residenziale della tipologia "condominio costituito", denominato "Residence Milena" articolato su cinque livelli fuori terra la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano primo della palazzina. Ad esso si accede dall'ingresso della scala B percorrendo un corridoio in comune con le altre unità facenti parte del complesso. L'abitazione che si configura come un monolocale, presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, angolo cottura, vano ad uso promiscuo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 39, Sub. 89, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 11.550,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico comparativo (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Filettino (FR) per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di perizia. Il valore medio unitario viene stimato comparando immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (c.d. comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (c.d. soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario, è stato stimato attraverso un confronto tra i valori medi riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato

eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023. Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 550,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1	21,00 mq	550,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
				Valore di stima:	€ 11.550,00

Valore di stima: € 11.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	750,00	€

Valore finale di stima: € 10.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è stato quello sintetico comparativo (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato desumibile dalle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Filettino (FR) per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto di perizia. Il valore medio unitario viene stimato comparando immobili di prezzo noto e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione (c.d. comparabili), con l'oggetto di valutazione stesso (c.d. soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di una serie di coefficienti di aggiustamento, e poi moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il valore medio unitario, è stato stimato attraverso un confronto tra i valori medi riscontrati a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2023. Alla fine di questa analisi, si determina il valore medio unitario di mercato che, per il bene oggetto di pignoramento, può essere stimato in 550,00 euro/mq.

Al valore finale di stima, si detraggono le spese condominiali insolute come fornite dall'amministratore di

condominio, alla data del 05/2024.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o 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.

Ceccano, li 13/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di compravendita (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 11/12/1975)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili 2256/73 (Aggiornamento al 03/11/1973)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Palnimetria catastale (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto allegato al nulla osta per esecuzione lavori edili (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate e schede catastali (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riscontro spese di condominio (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale (Aggiornamento al 22/05/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - Invio raccomandate e avviso di ricevimento (Aggiornamento al 04/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", collocata all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato nel territorio del comune di Filettino, precisamente in Località Val Granara, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede da una traversa della Strada Provinciale 30. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Filettino a pochi km di distanza, per la precisione circa 9, dagli impianti sciistici della località Campo Staffi. Il centro storico di Filettino, invece, si trova a circa 6 Km di distanza. Il comune di Filettino dista 60 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. La località si caratterizza per essere meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Infatti la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 50 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Buona la presenza di parcheggi nell'area con apposite aree presenti negli spazi condominiali. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è inserita all'interno di un grande complesso residenziale della tipologia "condominio costituito", denominato "Residence Milena" articolato su cinque livelli fuori terra la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano primo della palazzina. Ad esso si accede dall'ingresso della scala B percorrendo un corridoio in comune con le altre unità facenti parte del complesso. L'abitazione che si configura come un monolocale, presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, angolo cottura, vano ad uso promiscuo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 39, Sub. 89, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Filettino è dotato di Programma di fabbricazione. Dalle verifiche effettuate, è stato riscontrato che sull'immobile gravano i seguenti vincoli di tipo paesaggistico: - Art. 22 delle NTA del PTPR Regione Lazio - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio - Paesaggio Naturale TAV. A - Art. 136 Dlgs 42/04 - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico TAV. B - Art. 37 delle NTA del PTPR Regione Lazio - Protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m. - Tav. B - aree naturali protette PTPR: 522 vincolo Parco Naturale Regionale - Parco Appennino Monti Simbruini - Art. 10 L.R. Lazio 24/98 - Protezione aree boscate; L'area ricade nella perimetrazione delle zone a protezione Speciale o ZPS.

Prezzo base d'asta: € 10.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filettino (FR) - Località Val Granara, scala B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 39, Sub. 89, Categoria A2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 01/03/2023, è stato possibile constatare che lo stato conservativo dell'immobile è buono, pur presentando evidenti segni di vetustà e mancata manutenzione.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", collocata all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato nel territorio del comune di Filettino, precisamente in Località Val Granara, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede da una traversa della Strada Provinciale 30. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Filettino a pochi km di distanza, per la precisione circa 9, dagli impianti sciistici della località Campo Staffi. Il centro storico di Filettino, invece, si trova a circa 6 Km di distanza. Il comune di Filettino dista 60 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. La località si caratterizza per essere meta di turismo sia invernale che estivo. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, con prevalente destinazione d'uso ricettiva e residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. Infatti la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni-Fiuggi, a circa 50 km. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Buona la presenza di parcheggi nell'area con apposite aree presenti negli spazi condominiali. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è inserita all'interno di un grande complesso residenziale della tipologia "condominio costituito", denominato "Residence Milena" articolato su cinque livelli fuori terra la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano primo della palazzina. Ad esso si accede dall'ingresso della scala B percorrendo un corridoio in comune con le altre unità facenti parte del complesso. L'abitazione che si configura come un monolocale, presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, angolo cottura, vano ad uso promiscuo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 12/09/2011

Reg. gen. 17794 - Reg. part. 13135

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****