

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Venturi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc .....	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc.....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Lotto 1 .....	16

Lotto 2 .....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	20
Lotto 1 .....	20
Lotto 2 .....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2017, il sottoscritto Ing. Venturi Gianluca, con studio in Via Tommaso Landolfi, 214 - 03100 - Frosinone (FR), email gianlucaventuri@libero.it, PEC gianluca.venturi@ingpec.eu, Tel. 328 91 31 122, Fax 0775 18 50 182, 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** - Villa ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc (Coord. Geografiche: 41.790303, 13.226955)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc (Coord. Geografiche: 41.790252, 13.226359)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE SNC**

---

Villa di recente costruzione che si sviluppa su tre piani: seminterrato, rialzato e primo per una superficie catastale di 348mq. Il fabbricato è dotato di corte di pertinenza di circa 5000mq. Al piano seminterrato è presente una sala-taverna, due piccoli locali ed un bagno nonché garage e locale tecnico; al piano rialzato è composta da cucina, due ampi locali ed un bagno; al primo piano è composto da tre camere, un vano ripostiglio, due bagni e ampio balcone. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBIKATA A FIUGGI (FR) - VIA VALLICELLE SNC**

---

Villetta di recente costruzione su un piano composta da ampio salone, 3 stanze, due bagni e cucina per una superficie catastale di 193mq. L'unità è dotata di corte di pertinenza. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Si riscontrano tuttavia alcuni problemi relativi alle particelle pignorate ed alla situazione catastale che risulta variata anche in seguito alla data di pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

Stessa proprietà a nord, ed ovest, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	257,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	2,70 m	S1,PT,P1
Box	62,00 mq	72,00 mq	0,50	36,00 mq	0,00 m	S1
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	P1
Veranda	24,00 mq	24,00 mq	0,95	22,80 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>424,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>424,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per una più agevole consultazione si produce uno specifico allegato alla presente CTU.

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	45	1	2	A7	1	16,5	348	1533,88	S1,PT,P1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	45	6			BENE COMUNE NON CENSIBILE		00 45 00				
29	803				Ente urbano						

### *Corrispondenza catastale*

Lo stato di fatto corrisponde con l'accatastato con le seguenti osservazioni.

Come meglio precisato altrove nella presente CTU, la situazione attuale della particella 45 del catasto terreni è derivante da una variazione catastale successiva al pignoramento.

Sulla particella 803 (terreno) è presente un rudere/fabbricato agricolo in blocchetti di cemento dotato di tetto con struttura in legno e copertura in tegole, delle dimensioni lorde approssimative 5 X 8m ed altezza massima di circa 4m.

Si precisa inoltre che la superficie indicata all'interno della visura catastale della stessa particella appare non congrua allo stato di fatto, il valore nella sovrastante tabella non è stata pertanto riportato.

### PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'immobile risulta accessibile attraverso la particella 1173 foglio 29, stessa proprietà, sulla quale insiste la recinzione ed il cancello di accesso determinando quindi l'interclusione dei beni pignorati.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in ottimo stato di conservazione. Le finiture sono di pregio e gli impianti in efficienza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è costituito da una villa composta da piano terra, primo e seminterrato dotato di corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato realizzato intorno all'anno 2000 ed è quindi costruito con struttura in C.A..

Le finiture sono di pregio.

L'esterno è realizzato con intonaco e rifinito al piano terra con cortina e al piano seminterrato in pietra. La ringhiera del ballatoio e del balcone è in ferro battuto.

I pavimenti, al piano terra e primo e le scale interne sono realizzati in parquet (ad eccezione dei bagni e della cucina).

Gli infissi interni sono in legno massello. Quelli esterni sono dotati di doppi vetri con persiane.

L'unità è dotata di un ampio box auto.

Gli impianti sono tutti in buono stato.

Il riscaldamento è realizzato con caldaie a metano e radiatori in alluminio.

E' presente autoclave ed impianto di allarme.

L'unità è dotata di allaccio alla rete di gas di città (metano) e alla rete fognaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è risultato occupato dai debitori con relativi figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1944	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Rossi	05/08/1944	3534	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal <b>04/02/1995</b> al <b>15/07/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Frosinone, den. 14, vol. 499			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	04/02/1995		1826
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/12/2000</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Camillo		18706	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/01/2001		762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/03/2009</b> al <b>30/12/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Frosinone, den. 89, vol.642			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	16/03/2009		4735
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La suindicata ricostruzione è relativa alla particella 45.

Per quanto concerne la particella 274, soppressa nel 2003 confluendo in parte della part. 45 ed in parte facendo scaturire la part.1173 (non pignorata) e la part.803, i beni risultano pervenuta a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 30/12/2000 Notaio De Camillo rep.18706 trascritto il 24/01/2001



al n. RP 763.

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 15/01/1975 Notaio Maio rep.57497 trascritto il 15/01/1975 al n. RP 699.

Dati desunti dalla certificazione notarile depositata dal precedente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Desunto dalla certificazione notarile depositata dal precedente.

Formalità gravanti sugli immobili part.45 sub 1, 803, part. 45, part. 274

Trascrizione

Formalità numero 4000 del 29/03/2017, verbale di pignoramento Tribunale di Forinone del 25/11/2016 rep. 469 .

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 5122 del 3/11/2005 di 800 000,00€ per atto Notaio Germani del 25/10/2005, rep. 6662.

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Ipoteca volontaria n. 1097 del 21/03/2008 di 298 000,00€ per atto Notaio Germani del 195/03/2005, rep. 9140.

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni in oggetto secondo PRG approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974 ricadono in zona F2 "PARCO PUBBLICO".

Il terreno è inoltre compreso all'interno della zona di rispetto allargata individuata nello studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario di Fiuggi adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 2/9/2003.

Si allega CDU.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si premette che la documentazione reperibile presso gli uffici competenti del Comune di Fiuggi appare piuttosto lacunosa e frammentaria a causa del cattivo stato di gestione dell'archivio stesso. Dalle ricerche condotte presso gli uffici tuttavia è stata reperita documentazione dalla quale si evince che l'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n.67 a fronte di domanda presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 8/7/2004 concessa ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. L.R. 26/80 L.R. 27/83 L.R. 76/85 D.L. 274/94 L.R. 12/2004.

Si allega alla presente CTU tutta la documentazione disponibile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non è stato possibile reperire la documentazione impiantistica.

Esiste conformità tra la planimetria presente nel fascicolo, lo stato di fatto dei luoghi.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc

---

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Si riscontrano tuttavia alcuni problemi relativi alle particelle pignorate ed alla situazione catastale che risulta variata anche in seguito alla data di pignoramento.

---

### **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si precisa quanto sopra è riferito all'immobile censito al Catasto fabbricati, per quanto riguarda invece la titolarità del terreno censito al Catasto al Foglio 29, particella 45 sub.7 la titolarità risultante dalla visura (allegata) è leggermente più articolata e sintetizzata come segue: gli eseguiti avrebbero 1/4 di proprietà ed 1/4 di nuda proprietà ciascuno restando alle succitate usufruttuarie 1/4 di usufrutto ciascuna. Tale posizione non incide significativamente sulla stima fatta a corpo.

## CONFINI

Stessa proprietà a nord, ed ovest, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,70 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte di pertinenza viene considerata per la valorizzazione del parametro €/mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per una più agevole consultazione si produce uno specifico allegato alla presente CTU.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	45	4	2	A7	1	6,5	193	604,25	PT	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	45	7			Area urbana		00 05 25			

### ***Corrispondenza catastale***

Si precisa che lo stato di fatto corrisponde con l'accatastato. Come meglio precisato nella presente CTU tale situazione è derivante da una variazione catastale successiva al pignoramento.

Il terreno suindicato risulta al catasto avere una intestazione di cui si scrive più diffusamente nel paragrafo titolarità.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'immobile risulta accessibile attraverso la particella 1173 foglio 29, stessa proprietà, aulla quale insiste la recizione ed il cancello di accesso determinando l'interclusione dei beni pignorati.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente fabbricazione, è in ottimo stato di conservazione. Le finiture e gli impianti in efficienza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da una villetta su un solo piano dotato di corte di pertinenza.

La realizzazione è stata completata nell'anno 2012.

Gli esterni sono realizzati con intonaco con rifiniture in marmo.

Il tetto è realizzato con struttura in legno e copertura in tegole.

I pavimenti sono in cotto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Quelli esterni in legno con doppi vetri e inferriate in ferro battuto.

Gli impianti sono tutti in buono stato.

Il riscaldamento è realizzato con caldaia a metano con radiatori in alluminio.

L'unità è dotata di allaccio alla rete di gas di città (metano) e alla rete fognaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile per la quota di 1/2.

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuaria dell'immobile per la quota di 1/2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1944	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Rossi	05/08/1944	3534	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/02/1995 al 15/07/2000	**** Omissis ****	Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio Registro Frosinone, den. 14, vol. 499					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	04/02/1995		1826
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Camillo		18706	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/01/2001		762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2009 al 30/12/2000	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Frosinone, den. 89, vol.642			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	16/03/2009		4735
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La suindicata ricostruzione è relativa alla particella 45.

Per quanto concerne la particella 274 soppressa nel 2003 conflueno in parte della part. 45 ed in parte facendo scaturire la part.1173 (non pignorata) e la part.803 (non facente parte del lotto in oggetto), i beni sono pervenuti a:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 30/12/2000 Notaio De Camillo rep.18706 trascritto il 24/01/2001 al n. RP 763.

a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita del 15/01/1975 Notaio Maio rep.57497 trascritto il 15/01/1975 al n. RP 699.

Dati desunti dalla certificazione notarile depositata dal precedente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Desunto dalla certificazione notarile depositata dal precedente.

Formalità gravanti sugli immobili part.45 sub 1, 803, part. 45, part. 274

### Trascrizione

Formalità numero 4000 del 29/03/2017, verbale di pignoramento Tribunale di Forinone del 25/11/2016 rep. 469 .

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 5122 del 3/11/2005 di 800 000,00€ per atto Notaio Germani del 25/10/2005, rep. 6662.

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Ipoteca volontaria n. 1097 del 21/03/2008 di 298 000,00€ per atto Notaio Germani del 195/03/2005, rep. 9140.

A FAVORE DI: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni in oggetto secondo PRG approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974 ricadono in zona F2 "PARCO PUBBLICO".

Il terreno è inoltre compreso all'interno della zona di rispetto allargata individuata nello studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario di Fiuggi adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 2/9/2003.

Si allega CDU.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n.154 del 2004 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/01/2013.

Si allega alla presente CTU tutta la documentazione disponibile.

Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

### **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.

Esiste conformità tra la planimetria presente nel fascicolo, lo stato di fatto dei luoghi.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc  
Villa di recente costruzione che si sviluppa su tre piani: seminterrato, rialzato e primo per una superficie catastale di 348mq. Il fabbricato è dotato di corte di pertinenza di circa 5000mq. Al piano seminterrato è presente una sala-taverna, due piccoli locali ed un bagno nonché garage e locale tecnico; al piano rialzato è composta da cucina, due ampi locali ed un bagno; al primo piano è composto da tre camere, un vano ripostiglio, due bagni e ampio balcone. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 45, Sub. 6, Qualità BENE COMUNE NON CENSIBILE - Fg. 29, Part. 803, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 637.200,00  
Il criterio di stima utilizzato è basato sul metodo sintetico comparativo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili paragonabili per posizione, livello di finitura, dotazioni e conservazione.  
A tale scopo si sono consultati:



- valori reperibili da astegiudiziarie.it;
- valori reperibili da agenzie immobiliari;
- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I semestre 2017;

Si è inoltre tenuto conto di alcune specificità dell'immobile, in particolare:

- lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, delle pertinenze esclusive;
- la posizione;
- la qualità delle finiture;
- dotazioni impiantistiche;

Nel bilancio complessivo delle considerazioni sopra elencate si ritiene di definire il più probabile parametro unitario pari a 1500€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc	424,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 637.200,00	100,00	€ 637.200,00
				Valore di stima:	€ 637.200,00

**Valore finale di stima: € 637.200,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc  
Villetta di recente costruzione su un piano composta da ampio salone, 3 stanze, due bagni e cucina per una superficie catastale di 193mq. L'unità è dotata di corte di pertinenza. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 45, Sub. 7, Qualità Area urbana  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 114.210,00  
Il criterio di stima utilizzato è basato sul metodo sintetico comparativo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili paragonabili per posizione, livello di finitura, dotazioni e conservazione.  
A tale scopo si sono consultati:
  - valori reperibili da astegiudiziarie.it;
  - valori reperibili da agenzie immobiliari;
  - le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al I semestre 2017;

Si è inoltre tenuto conto di alcune specificità dell'immobile, in particolare:

- lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, delle pertinenze esclusive;
- la posizione;
- finiture e dotazioni impiantistiche;

Nel bilancio complessivo delle considerazioni sopra elencate si ritiene di definire il più probabile parametro unitario pari a 1300€/mq

Essendo in vendita la nuda proprietà il valore del dell'immobile è stato stimato al 60%, valore ottenuto utilizzando il coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite calcolate al saggio di interesse legale del 0,10% con anno di riferimento il 2017 considerando la data della più giovane delle usufruttuarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc	141,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 190.350,00	60,00	€ 114.210,00
				Valore di stima:	€ 114.210,00

**Valore finale di stima: € 114.210,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Appare opportuno indicare anche qui che il fabbricato risulta accessibile attraverso particella, della stessa proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, sui cui insistete la recinzione ed i cancelli di accesso ai due lotti.

Come indicato all'interno della CTU si registra che in seguito al pignoramento è intervenuta una variazione catastale riguardante la particella 45 ed i rispettivi sub.

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

Frosinone, li 10/12/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Venturi Gianluca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso (Aggiornamento al 29/09/2017)
- ✓ Foto - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 29/09/2017)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle pignorate (Aggiornamento al 16/10/2017)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria m.67 del 2009
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborato grafico del fascicolo concessione
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n.154 del 2004 relativo al fabbricato minore
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - dichiarazione completamento lavori fabbricato relativi al minore
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborato planimetrico relativo al fabbricato minore
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visure, planimetrie, mappe ed elaborati planimetrici catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricostruzione cronistoria catastale

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc  
Villa di recente costruzione che si sviluppa su tre piani: seminterrato, rialzato e primo per una superficie catastale di 348mq. Il fabbricato è dotato di corte di pertinenza di circa 5000mq. Al piano seminterrato è presente una sala-taverna, due piccoli locali ed un bagno nonché garage e locale tecnico; al piano rialzato è composta da cucina, due ampi locali ed un bagno; al primo piano è composto da tre camere, un vano ripostiglio, due bagni e ampio balcone. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 45, Sub. 6, Qualità BENE COMUNE NON CENSIBILE - Fg. 29, Part. 803, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto secondo PRG approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974 ricadono in zona F2 "PARCO PUBBLICO". Il terreno è inoltre compreso all'interno della zona di rispetto allargata individuata nello studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario di Fiuggi adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 2/9/2003. Si allega CDU.

**Prezzo base d'asta: € 637.200,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Fiuggi (FR) - via Vallicelle snc  
Villetta di recente costruzione su un piano composta da ampio salone, 3 stanze, due bagni e cucina per una superficie catastale di 193mq. L'unità è dotata di corte di pertinenza. Gli impianti e le finiture sono recenti ed in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 45, Sub. 7, Qualità Area urbana  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto secondo PRG approvato dalla Regione Lazio con delibera 4247 del 20/11/1974 ricadono in zona F2 "PARCO PUBBLICO". Il terreno è inoltre compreso all'interno della zona di rispetto allargata individuata nello studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario di Fiuggi adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.22 del 2/9/2003. Si allega CDU.

**Prezzo base d'asta: € 114.210,00**