
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica (Coord. Geografiche: 41°47'54.9"N 13°12'47.1"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica (Coord. Geografiche: 41°47'54.9"N 13°12'47.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il lotto unico è ubicato in Fiuggi in zona residenziale, Via Prenestina Antica, costituito da un terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione e residuale corte pertinenziale, posto in zona panoramica con vista del prospetto principale verso valle.

Il fabbricato è composto da una struttura intelaiata in c.a. che si compone di fondazioni in travi rovesce e stabilizza di cava, pilastri e travi a spessore, tutti collegati fra essi, con solaio in laterocemento costituito da travetti in laterizio armati e pignatte con sovrastante soletta in c.l.s.. Sono presenti balconi gettati in opera, in c.a. con armatura a sbalzo.

La struttura presenta un piano seminterrato, con lato scoperto sul prospetto principale, di circa mq 512 lordi e mq 464 netti, con murature controterra in c.a., predisposto per ospitare i box auto. Dallo stesso è accessibile il vano scala che collega i tre piani fuori terra, solo in parte rialzati, scala di classica forma quadrata che si forma di tre rampe costituite da soletta collegata alla trave a ginocchio e tromba centrale che può ospitare il vano ascensore. I piani rialzati 1° e 2° sono destinati ad unità residenziali, la superficie realizzata a filo sagoma esterna è pari a circa 251 mq ed utile di circa 245 mq, oltre tre balconi distinti, posti su tre lati di prospetto per una superficie complessiva di circa 109 mq. Il terzo ed ultimo piano, presenta solo in parte la copertura, esso è destinato a sottotetto e presenta una superficie di circa 315 mq.

Si precisa di fatto che nella pratica si tratta di tre corpi di fabbrica, edificati in aderenza con giunti tecnici, il centrale è composto dal corpo ingresso vano scala che in sagoma ha superficie pari a 81 mq, e due corpi laterali, di cui uno edificato al solo piano seminterrato per circa 180 mq e l'altro corpo, realizzato salvo la copertura, di circa 251 mq a piano.

La struttura in c.a. si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, si denotano alcuni percolamenti nei pilastri verticali nella zona dei giunti strutturali, a conseguenza della mancata ultimazione delle falde di coperture.

L'area esterna di circa 3.000 mq risulta attualmente abbandonata e con vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto.

Il lotto è stato oggetto di rilascio di titoli urbanistici abilitativi ed essendo la struttura ancora in corso di costruzione, sarà necessario riattivare le procedure per il completamento dei lavori.

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

Il sottoscritto CTU, geom. Marco Berardi, inviava al debitore esecutato comunicazione per fissazione del sopralluogo con raccomandata A/R1 e p.e.c. ricevuta dal medesimo. Il giorno 28.10.2022 alle ore 10.00, congiuntamente con il nominato custode giudiziario, Avv. Riccardo Trento, alla presenza del debitore esecutato, si procedeva all'accesso dell'immobile staggito, svolgendo le operazioni peritali di rilievo planimetrico, un servizio fotografico e

l'assunzione delle informazioni dei dati necessari al compimento del mandato.

Successivamente rilevato che risultavano necessarie ulteriori misurazioni per ricostruire planimetricamente il fabbricato in corso di costruzione sovrastante il terreno, si recava in data 20.12.2022 alle ore 9.30 nuovamente presso l'immobile, coadiuvato da collaboratore di studio eseguiva rilievo architettonico del manufatto presente con relativi particolari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il lotto unico è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, situato nel Comune di Fiuggi in zona residenziale.

Il bene n. 2, è un terreno in pendenza di carattere residuale, di circa mq 600, non risulta occupato dalla struttura in c.a., con caratteristica da progetto di zona a servizio dell'edificio principale.

Il terreno viene proposto in vendita con il lotto unico, essendo completare al bene n. 1 anche in funzione dei titoli urbanistici rilasciati su entrambi i beni.

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

Il sottoscritto CTU, geom. Marco Berardi, inviava al debitore esecutato comunicazione per fissazione del sopralluogo con raccomandata A/R1 e p.e.c. ricevuta dal medesimo. Il giorno 28.10.2022 alle ore 10.00, congiuntamente con il nominato custode giudiziario, Avv. Riccardo Trento, alla presenza del debitore esecutato, si procedeva all'accesso dell'immobile staggito, svolgendo le operazioni peritali di rilievo planimetrico, un servizio fotografico e

l'assunzione delle informazioni dei dati necessari al compimento del mandato.

Successivamente rilevato che risultavano necessarie ulteriori misurazioni per ricostruire planimetricamente il fabbricato in corso di costruzione sovrastante il terreno, si recava in data 20.12.2022 alle ore 9.30 nuovamente presso l'immobile, coadiuvato da collaboratore di studio eseguiva rilievo architettonico del manufatto presente con relativi particolari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Lo scrivente perito, riferisce che la documentazione presente nel fascicolo risulta completa, si allegano copie degli atti di provenienza anteventennio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Lo scrivente perito, riferisce che la documentazione presente nel fascicolo risulta completa, si allegano copie degli atti di provenienza anteventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

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

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 1 terreno foglio 24 particella 199 confina:

- con Via Prenestina Antica;
- particella 249;
- Via San Nicola;
- particella 200 (stessa proprietà, bene n. 2);
- particella 1002.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 2 terreno foglio 24 particella 200 confina:

- con Via San Nicola;
- particella 1002;
- particella 200 su due lati (stessa proprietà, bene n. 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in corso di costruzione	463,40 mq	512,35 mq	1,00	512,35 mq	3,10 m	T
Interpiano fabbricato in corso di costruzione	245,00 mq	251,00 mq	1,00	251,00 mq	285,00 m	1
Vano scala in corso di costruzione	64,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto in corso di costruzione	108,80 mq	108,80 mq	0,25	27,20 mq	0,00 m	1
Interpiano fabbricato in corso di costruzione	245,00 mq	251,00 mq	1,00	251,00 mq	2,80 m	2
Vano scala in corso di costruzione	64,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto in corso di costruzione	108,80 mq	108,80 mq	0,25	27,20 mq	0,00 m	2
Corte	3000,00 mq	3000,00 mq	0,05	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1380,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,75 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1991 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 199 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 35.10 Reddito dominicale € 19,94 Reddito agrario € 18,13
Dal 29/06/2005 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 199 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 35.10 Reddito dominicale € 19,94 Reddito agrario € 18,13

Dalla certificazione notarile versata nel fascicolo dal creditore precedente, nonché dalle verifiche effettuate tramite le visure ipotecarie e quelle catastali storiche, il C.T.U. riferisce che i titolari dei diritti reali corrispondono a quelli catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1992 al 09/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 200 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 6.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,10
Dal 10/04/1997 al 29/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 200 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 6.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,10
Dal 30/04/2003 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 200 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 6.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,10
Dal 29/06/2005 al 17/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 200 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 6.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 3,10

Dalla certificazione notarile versata nel fascicolo dal creditore precedente, nonché dalle verifiche effettuate tramite le visure ipotecarie e quelle catastali storiche, il C.T.U. riferisce che i titolari dei diritti reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

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
24	199				Seminativo arborato	1	35.10 mq	19,94 €	18,13 €	

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. dal sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato, riferisce che non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa oltre alla destinazione, in quanto il lotto di terreno risulta già edificato per la presenza di un sovrastante fabbricato in corso di costruzione, scheletro costituito da struttura in c.a. intelaiata.

Si consiglia, pertanto, di aggiornare la corrispondenza catastale, tramite tipo mappale per inserimento in mappa del fabbricato, passaggio al catasto fabbricati della particella e relativo censimento con accatastamento al catasto fabbricati come categoria di fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

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
24	200				Seminativo arborato	1	6.00 mq	3,41 €	3,1 €	

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. dal sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato, riferisce che il bene n. 2 f. 24 n. 200, non è stato rilevato completamente e che presenta comunque dei confini solo in parte materializzati che ne determinano i limiti, sarà cura dell'acquirente la verifica per l'apposizione dei termini di confine.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Dalla documentazione pubblica rinvenuta, non sono stati riscontrati patti ed atti simili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Dalla documentazione pubblica rinvenuta, non sono stati riscontrati patti ed atti simili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 1 è costituito da un lotto di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, non ultimato in tutte le sue parti, quali copertura e parte delle sopraelevazioni dei piani. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, in quanto come è noto, una struttura in c.a. non ultimata e protetta con opportuni isolanti, nel corso del tempo risulta esposta agli agenti atmosferici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 2 è costituito da un terreno residuale in stato di abbandono con vegetazione spontanea sul soprassuolo di piccolo e medio fusto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il lotto unico, non risulta avere accesso diretto sulla strada pubblica Via Prenestina Antica, tuttavia è possibile raggiungerlo da una rampa privata ricadente su proprietà di terzi, identificata in catasto al foglio 24 particelle 750 e 1002, lambite per una carreggiata superiore ai 3,00 mt nella zona di confine a sud con la strada pubblica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il lotto unico, non risulta avere accesso diretto sulla strada pubblica Via Prenestina Antica, tuttavia è possibile raggiungerlo da una rampa privata ricadente su proprietà di terzi, identificata in catasto al foglio 24 particelle 750 e 1002, lambite per una carreggiata superiore ai 3,00 mt nella zona di confine a sud con la strada pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 1 risulta come terreno edificabile ricadente in zona C del P.R.G. del Comune di Fiuggi. Detto bene oggi presenta una struttura sul soprassuolo di quattro piani in elevazione fuori terra, costituita da uno scheletro in cemento armato gettato in opera. Il fabbricato è composto da una struttura intelaiata in c.a. che si compone di fondazioni in travi rovesce e stabilizza di cava, pilastri e travi a spessore, tutti collegati fra essi, con solaio in laterocemento costituito da travetti in laterizio armati e pignatte con sovrastante soletta in c.l.s.. Sono presenti balconi gettati in opera, in c.a. con armatura a sbalzo. La struttura presenta un piano seminterrato, con lato scoperto sul prospetto principale, di circa mq 512 lordi e mq 464 netti, con murature controterra in c.a., predisposto per ospitare i box auto. Dallo stesso è accessibile il vano scala che collega i tre piani fuori terra, solo in parte rialzati, scala di classica forma quadrata che si forma di tre rampe costituite da soletta collegata alla trave a ginocchio e tromba centrale che può ospitare il vano

ascensore. I piani rialzati 1° e 2° sono destinati ad unità residenziali, la superficie realizzata a filo sagoma esterna è pari a circa 251 mq ed utile di circa 245 mq, oltre tre balconi distinti, posti su tre lati di prospetto per una superficie complessiva di circa 109 mq. Il terzo ed ultimo piano, presenta solo in parte la copertura, esso è destinato a sottotetto e presenta una superficie di circa 315 mq.

Si precisa di fatto che nella pratica si tratta di tre corpi di fabbrica, edificati in aderenza con giunti tecnici, il centrale è composto dal corpo ingresso vano scala che in sagoma ha superficie pari a 81 mq, e due corpi laterali, di cui uno edificato al solo piano seminterrato per circa 180 mq e l'altro corpo, realizzato salvo la copertura, di circa 251 mq a piano.

La struttura in c.a. si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, si denotano alcuni percolamenti nei pilastri verticali nella zona dei giunti strutturali, a conseguenza della mancata ultimazione delle falde di coperture.

L'area esterna di circa 3.000 mq risulta attualmente abbandonata e con vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 2 risulta come terreno edificabile ricadente in zona C del P.R.G. del Comune di Fiuggi.

Detto bene oggi si presenta come terreno con sovrastante vegetazione spontanea, con rilevante pendenza, risulta ricadente in C del P.R.G. vigente del Comune di Fiuggi, ed è asservito al lotto unico essendo oggetto di rilascio di titolo edilizio al fabbricato principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

L'immobile risulta libero

Il bene n. 1 non risulta occupato, tenuto conto del suo stato di lotto di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

L'immobile risulta libero

Il bene n. 2 non risulta occupato, tenuto conto del suo stato di lotto di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1985 al 20/09/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	03/10/1985	4056	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/10/1985	12219	10614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/1985 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	03/10/1985	4056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/10/1985	12219	10614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1986 al 25/09/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	07/02/1986	4469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/1986	2835	2363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1986 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	07/02/1986	4469	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/1986	2835	2363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita			

20/09/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	05/04/1991	7103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/04/1991	6272	7086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1991 al 25/07/2005	**** Omissis ****	atto di rettifica a compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/09/1991	12618	14935
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/06/2005 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Camillo	29/06/2005	24094	7496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/07/2005	10382	16929
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sottoscritto C.T.U. asserisce che ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare la visura ipotecaria con aggiornamento al 16/01/2023 e che non risultano atti pubblici trascritti successivamente al pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1992 al 24/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita per scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	16/01/1992	8182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/02/1992	4548	4252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/1997 al 11/06/1997	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardi D'Adamo	15/05/1997	37837	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/06/1997	11088	9377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/1997 al 24/05/2003	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/08/1999	14481	11473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	10/09/1997	22	587		
Dal 30/04/2003 al	**** Omissis ****	Compravendita			

25/07/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	30/04/2003	21533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/05/2003	8873	6018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2005 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Camillo	29/06/2005	24094	7496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/07/2005	10382	16929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il sottoscritto C.T.U. asserisce che ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare la visura ipotecaria con aggiornamento al 16/01/2023 e che non risultano atti pubblici trascritti successivamente al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 05/07/1991
Reg. gen. 11383 - Reg. part. 1301
Importo: € 50.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/05/2013
Reg. gen. 9501 - Reg. part. 622
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Di Rosa Paola
Data: 30/04/2013
N° repertorio: 10516
N° raccolta: 5376

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 05/04/2022
Reg. gen. 6012 - Reg. part. 4930
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Precisazione:

Si precisa che l'ipoteca formalità R.P. 1301 del 05.07.1991, pur non essendo stata cancellata, risulta perente per decadenza dei termini di rinnovo ai sensi dell'art. 2847 cc.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/05/2013
Reg. gen. 9501 - Reg. part. 622
Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Di Rosa Paola
Data: 30/04/2013
N° repertorio: 10516
N° raccolta: 5376

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 05/04/2022
Reg. gen. 6012 - Reg. part. 4930
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 1 ricade nel territorio del Comune di Fiuggi Regolamentato urbanisticamente come segue:
- zona C del P.R.G. di Fiuggi
- zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. della Regione Lazio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il bene n. 1 ricade nel territorio del Comune di Fiuggi Regolamentato urbanisticamente come segue:
- zona C del P.R.G. di Fiuggi
- zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. della Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il C.T.U. ha richiesto con apposita domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, a mezzo p.e.c. del 13/10/2022 protocollata il 14/10/2022 al n. 14310.

I beni nn. 1 e 2 del lotto unico, risultano oggetto di progetto urbanistico come dai seguenti titoli edilizi:

-) Permesso di Costruire n. 95 del 04/04/2005 rif. pratica edilizia n. 5840/2003, avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato residenziale per civile abitazione composto da un piano seminterrato destinato a locali garage e piano terra e 1° ad appartamenti, oltre un terzo piano sottotetto;
-) Parere favorevole del 12.11.2004 del Prof. P.B. Celico quale demandato dal Comune di Fiuggi, per il vincolo del bacino minerarie e di tutela della acque di Fiuggi adottato con delibera di consiglio comunale n. 2 del 22.01.2003;
-) Determina della Regione Lazio, Dipartimento Territorio e Urbanistica, per l'autorizzazione all'esecuzione

delle opere di costruzione di un fabbricato in Via Prenestina Antica sui mappali 199 e 200, per insistenza di vincolo paesaggistico su area di notevole interesse P.T.P. ambito 8.

L'immobile oggetto del Permesso di Costruire n. 95/2005, risulta ancora in corso di costruzione e solo parzialmente realizzato rispetto a quanto previsto nel progetto. Pertanto si precisa che le autorizzazioni urbanistiche per il completamento della costruzione dovranno essere rinnovate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Il C.T.U. ha richiesto con apposita domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, a mezzo p.e.c. del 13/10/2022 protocollata il 14/10/2022 al n. 14310.

I beni nn. 1 e 2 del lotto unico, risultano oggetto di progetto urbanistico come dai seguenti titoli edilizi:

-) Permesso di Costruire n. 95 del 04/04/2005 rif. pratica edilizia n. 5840/2003, avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato residenziale per civile abitazione composto da un piano seminterrato destinato a locali garage e piano terra e 1° ad appartamenti, oltre un terzo piano sottotetto;
-) Parere favorevole del 12.11.2004 del Prof. P.B. Celico quale demandato dal Comune di Fiuggi, per il vincolo del bacino minerarie e di tutela della acque di Fiuggi adottato con delibera di consiglio comunale n. 2 del 22.01.2003;
-) Determina della Regione Lazio, Dipartimento Territorio e Urbanistica, per l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di costruzione di un fabbricato in Via Prenestina Antica sui mappali 199 e 200, per insistenza di vincolo paesaggistico su area di notevole interesse P.T.P. ambito 8.

L'immobile oggetto del Permesso di Costruire n. 95/2005, risulta ancora in corso di costruzione e solo parzialmente realizzato rispetto a quanto previsto nel progetto. Pertanto si precisa che le autorizzazioni urbanistiche per il completamento della costruzione dovranno essere rinnovate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FIUGGI (FR) - VIA PRENESTINA ANTICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica

Il lotto unico è ubicato in Fiuggi in zona residenziale, Via Prenestina Antica, costituito da un terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione e residuale corte pertinenziale, posto in zona panoramica con vista del prospetto principale verso valle. Il fabbricato è composto da una struttura intelaiata in c.a. che si compone di fondazioni in travi rovesce e stabilizza di cava, pilastri e travi a spessore, tutti collegati fra essi, con solaio in laterocemento costituito da travetti in laterizio armati e pignatte con sovrastante soletta in c.l.s.. Sono presenti balconi gettati in opera, in c.a. con armatura a sbalzo. La struttura presenta un piano seminterrato, con lato scoperto sul prospetto principale, di circa mq 512 lordi e mq 464 netti, con murature controterra in c.a., predisposto per ospitare i box auto. Dallo stesso è accessibile il vano scala che collega i tre piani fuori terra, solo in parte rialzati, scala di classica forma quadrata che si forma di tre rampe costituite da soletta collegata alla trave a ginocchio e tromba centrale che può ospitare il vano ascensore. I piani rialzati 1° e 2° sono destinati ad unità residenziali, la superficie realizzata a filo sagoma esterna è pari a circa 251 mq ed utile di circa 245 mq, oltre tre balconi distinti, posti su tre lati di prospetto per una superficie complessiva di circa 109 mq. Il terzo ed ultimo piano, presenta solo in parte la copertura, esso è destinato a sottotetto e presenta una superficie di circa 315 mq. Si precisa di fatto che nella pratica si tratta di tre corpi di fabbrica, edificati in aderenza con giunti tecnici, il centrale è composto dal corpo ingresso vano scala che in sagoma ha superficie pari a 81 mq, e due corpi laterali, di cui uno edificato al solo piano seminterrato per circa 180 mq e l'altro corpo, realizzato salvo la copertura, di circa 251 mq a piano. La struttura in c.a. si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, si denotano alcuni percolamenti nei pilastri verticali nella zona dei giunti strutturali, a conseguenza della mancata ultimazione delle falde di coperture. L'area esterna di circa 3.000 mq risulta attualmente abbandonata e con vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto. Il lotto è stato oggetto di rilascio di titoli urbanistici abilitativi ed essendo la struttura ancora in corso di costruzione, sarà necessario riattivare le procedure per il completamento dei lavori.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 199, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 414.225,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica

Il lotto unico è costituito da un terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, situato nel Comune di Fiuggi in zona residenziale. Il bene n. 2, è un terreno in pendenza di carattere residuale, di circa mq 600, non risulta occupato dalla struttura in c.a., con caratteristica da progetto di zona a servizio dell'edificio principale. Il terreno viene proposto in vendita con il lotto unico, essendo completare al bene n. 1 anche in funzione dei titoli urbanistici rilasciati su entrambi i beni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 200, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica	1380,75 mq	300,00 €/mq	€ 414.225,00	100,00%	€ 414.225,00
Bene N° 2 - Terreno Fiuggi (FR) - Via Prenestina Antica	600,00 mq	30,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 432.225,00

Valore di stima: € 432.225,00

Valore finale di stima: € 432.225,00

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

Frosinone, li 23/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 **** Omissis ****
- ✓ N° 2 **** Omissis ****
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria rilievo fabbricato in corso di costruzione
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO UNICO
- ✓ N° 6 **** Omissis ****
- ✓ N° 7 **** Omissis ****