

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2**

Quota di proprietà del 50% degli immobili ad uso abitativo con annessa corte ubicato in Veroli (FR)

loc. Case Neccia identificati al NCEU AL FG. 36 PART. 353

Oggetto : FALLIMENTO R.G. N°22-2020

Contro

Giudice Dr.ssa Chiara PULICATI

Curatore Dr. De Sanctis Marcello

IL CTU  
Geometra Davide Corbo

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421-3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nel Fallimento rg 22-2020 , veniva nominato in data 20.03.2020 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento, di bene e fedelmente procedere alle operazioni , la curatela del fallimento visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura fallimentare , ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero

46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Curatore Dott. Marcello DE SANCTIS a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 16.09.2021 alle ore 11,40 presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### **1° Quesito**

**Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 ,2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

##### **Risposta**

Dalla verifica effettuata della documentazione , si precisa che la stessa risulta essere completa , con relativa Certificazione notarile.

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal CURATORE nominato Dott. Marcello DE SANCTIS della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

Gli accessi avvenivano il giorno 16.09.2021, alle ore 11,40 presso l'immobile sito nel Comune di Veroli (FR).

## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

### LOTTO 2 QUOTA DEL 50% IMMOBILE CON ANNESSA CORTE SITO NEL COMUNE DI VEROLI LOC. CASE NECCIA

Alle ore 11.40 del 16.09.2021 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato sito in Veroli (FR) località Case Neccia in presenza del curatore Dott. Marcello DE Sanctis e del sig. -----i quali si rendono disponibili a far eseguire le operazioni peritali di rito.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta su due livelli, piano terra e primo collegati tra loro mediante una scala interna, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente.

L'immobile con annessa corte e terreno circostante è così suddiviso:

Piano Terra: Cucina, Camera, Bagno, cantina, locale forno, corte esterna e terreno

Piano Primo a: Due Camere da letto, ripostiglio e balcone.

La corte risulta di andatura pianeggiante

Alle ore 12.30 si sospendono le operazioni peritali

**(allegato 1).**

#### 2° Quesito

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che:

La quota di nuda proprietà del 50% degli immobili ad uso abitativo con annessa corte ubicato in Veroli (FR) loc. Case Neccia identificati al NCEU AL FG. 36 PART. 353 e al NCT fg 36 p.la 358

Sono stati acquistati dalla soc. [REDACTED] srl con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Trascrizione in atti dal 09/07/2010 Repertorio n.: 1861 Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010, con la morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta in data 24.11.2009 è divenuta piena proprietaria del 50% per riunione dell'usufrutto **(allegato 2)**

#### 3° Quesito

Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

L'immobile distinto al fg 36 p.la . 353 è proprietà per la quota di un 1/2 della soc [REDACTED] [REDACTED], per la riunione dell'usufrutto della sig.ra [REDACTED] nata a VEROLI (FR) il 01/10/1951, deceduta in data 24.11.2022 a Roma.

#### 4° Quesito

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

Gli immobili risultano in comproprietà dei seguenti soggetti:

#### ABITAZIONE FG. 36 PART. 353

1) [REDACTED] srl ha acquistato la quota di 1/2 di nuda proprietà con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Repertorio n. 1861 TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010, e ricongiungimento dell'usufrutto con la morte di [REDACTED]

2) V [REDACTED] nata a VEROLI (FR) il 12/03/1980 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni pervenuto dalla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione Notaio Matteo Baldassarra, del 22 novembre 2022 Repertorio n. 13596 Raccolta n. 11096

Detti atti di proprietà risultano regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta :

**(allegato 2)**

Sulla base dei documenti in atti relazione notarile , ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. **(allegato 3)**

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni a nome di METALMECCANICA AVERSA Srl**

1)- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 2 ottobre 2020 al numero 27742 Reg.Part., a carico di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, con sede in Guidonia Montecelio, ed a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, giusta sentenza emessa dal Tribunale di Tivoli in data 10 luglio 2020, rep.24, gravante, tra maggior consistenza, sui seguenti immobili:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] 6 Reg.Part., a carico di [REDACTED] in liquidazione, con sede in Guidonia Montecelio, ed a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED] – in liquidazione, giusta sentenza emessa dal Tribunale di Tivoli in data 10 luglio 2020, rep.22/2020, senza indicazione di immobili;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 30 luglio 2019 al numero 27702 Reg.Part., a carico di [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] giusta atto del Tribunale di Tivoli in data 24 giugno [REDACTED]

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 3 maggio 2016 al [REDACTED] per sorte, giusta atto amministrativo di Equitalia Sud, con sede in Roma, in data 2 maggio 2016, rep.5994, a favore di Equitalia Sud SpA, con sede in Roma, e contro [REDACTED] con sede in Guidonia Montecelio

### **ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 353**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

6. TRASCRIZIONE del 24/11/2022 - Registro Particolare 17079 Registro Generale 21349  
Pubblico ufficiale BALDASSARRA MATTEO Repertorio 13596/11096 del 22/11/2022  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

#### CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

#### E' presente nel fascicolo la relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

#### Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3A)

- 1) a f. [REDACTED]  
- formalità eseguita a Frosinone in data 9 luglio 2010 al n.10013 Reg.Part. in forza di acquisto giusta D. [REDACTED]  
[REDACTED] Srl, con sede in Guidonia Montecelio, acquistava da A. [REDACTED] in Veroli quota di un mezzo di nuda proprietà dell'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 353 e del terreno censito in Catasto Terreni al foglio 36, particella 358 e la quota di un mezzo di piena proprietà dei terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 36, particella 184, particella 593, particella 47 e particella 592;
- 2) A [REDACTED] a Veroli il 1° ottobre 1951: formalità eseguita a Frosinone in data 4 agosto 1990 al n.9231 Reg.Part. in forza di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946, con il [REDACTED]  
[REDACTED] onava, riservandosene l'usufrutto, [REDACTED]  
[REDACTED] ta a Veroli il 1° ottobre 1951, la quota di 1/1 di piena proprietà, dei terreni in V. [REDACTED] ensiti nel Catasto Terreni al foglio 36, particella 47 (ex 47/A), particella 358, particella 592 (ex particella 352/C), particella 593 (ex particella 192/B), e particella 184 (ex particella 184/A); - formalità eseguita a Frosinone in data 4 agosto 1990 al n.9232 Reg.Part. in forza

di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946, con il quale [redacted] ato a Veroli il [redacted] Veroli il 18 agosto 1932, donavano, riservandosene l'usufrutto, a [redacted] Veroli il 1° ottobre 1951, la quota di 1/2 di piena proprietà, unitamente a [redacted] nata a [redacted], per la restante quota di 1/2 di piena proprietà, il fabbricato rurale in Veroli, censito nel Catasto Terreni al foglio 36, particella 353.

3) Alla [redacted] rvenuto in nuda proprietà con atto di donazioni a rogito del Notaio Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990 Rep.n. 34946, registrato a Frosinone in data 3 agosto 1990 al n. 2496 e trascritto a Frosinone in data 4 agosto 1990 ai nn. 9230 e 9232 registro particolare da [redacted] che si era riservato l'usufrutto vitalizio, successivamente deceduto determinando la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

4) A [redacted] alla sig.ra [redacted] a con atto di donazione Notaio Matteo Baldassarra, Notaio in Sora, del (22 novembre 2022) Repertorio n. 13596 Raccolta n. 11096, trascritto a Frosinone il Registro generale 21349 Registro Particolare 17079 dell'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 353 e del terreno censito in Catasto Terreni al foglio 36, particella 358

5° Quesito Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare non risultano difformità dei dati catastali

Non risultava aggiornata all'attualità la ditta intestataria catastale dell'immobile .

Previa autorizzazione del Giudice il sottoscritto CTU ha presentato istanza di voltura catastale prot. n.6115.1/2025 - Pratica n. FR0028504 ed è stata aggiornata la ditta catastale all'attualità come di seguito riportata .

**Ditta intestataria**

[redacted] sede in Guidonia Montecelio Diritto di proprietà per ½  
V [redacted] il 12/03/1980 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**CATASTO URBANO**

Foglio 36 Particella 353 Classamento: Rendita: Euro 298,25 Zona censuaria 2,

Categoria A/4, Classe 8, Consistenza 7,5 vani Foglio 36 Particella 353

Indirizzo: CONTRADA CASE NECCIA Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 189 m2 Totale escluse aree scoperte b): 171 m2

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

**CATASTO URBANO**

Foglio 36 Part.353 ABITAZIONE

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2024





determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

**PIANO TERRA e PIANO PRIMO :**

Superficie residenziale mq 92.00 ; Superficie non residenziale mq 25.50 ; Balcone mq 16.00

Corte : Superficie catastale mq 120.00

Non risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

La descrizione degli immobili sono conformi al pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione è una unità immobiliare con annesso terreno censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone -Territorio del Comune di Veroli con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

Foglio 36 Particella 353 Classamento: Rendita: Euro 298,25 Zona censuaria 2,

Categoria A/4, Classe 8, Consistenza 7,5 vani Foglio 36 Particella 353

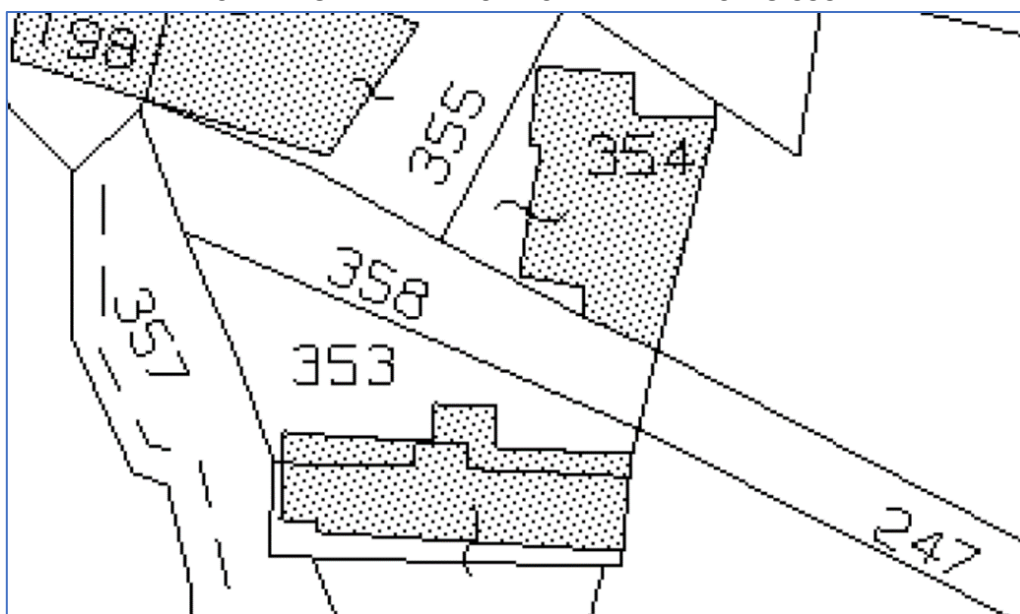
Indirizzo: CONTRADA CASE NECCIA Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 189 m2 Totale escluse aree scoperte b): 171 m2

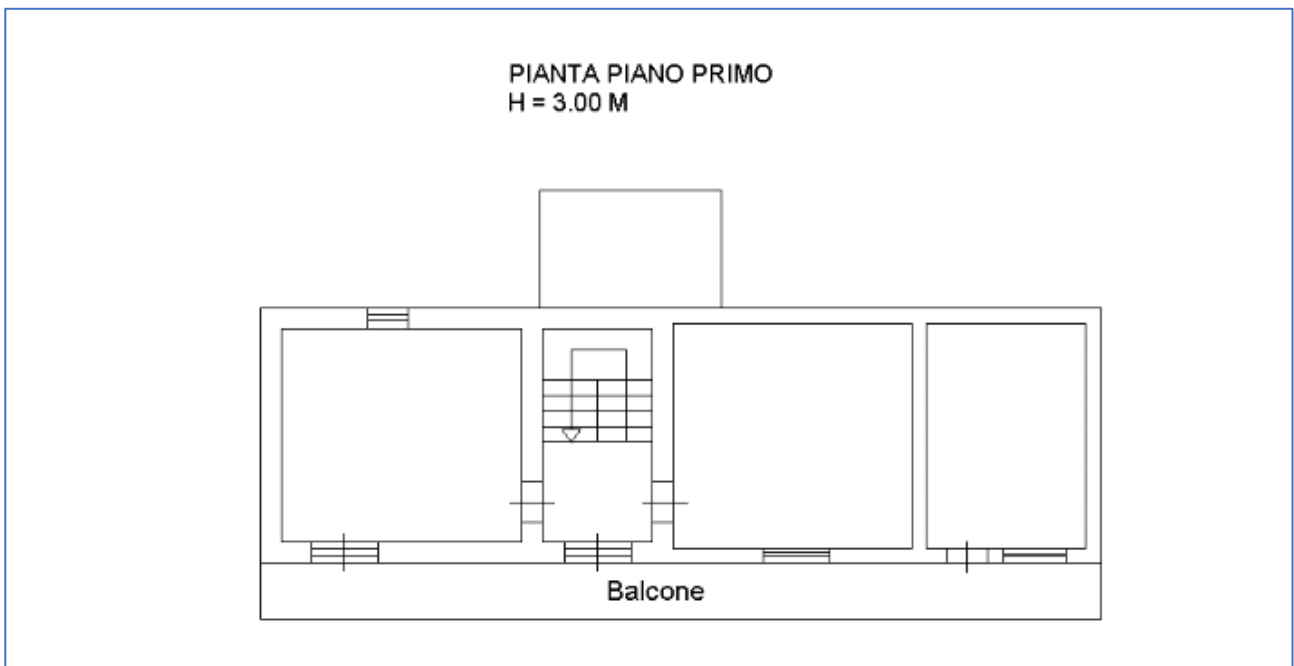
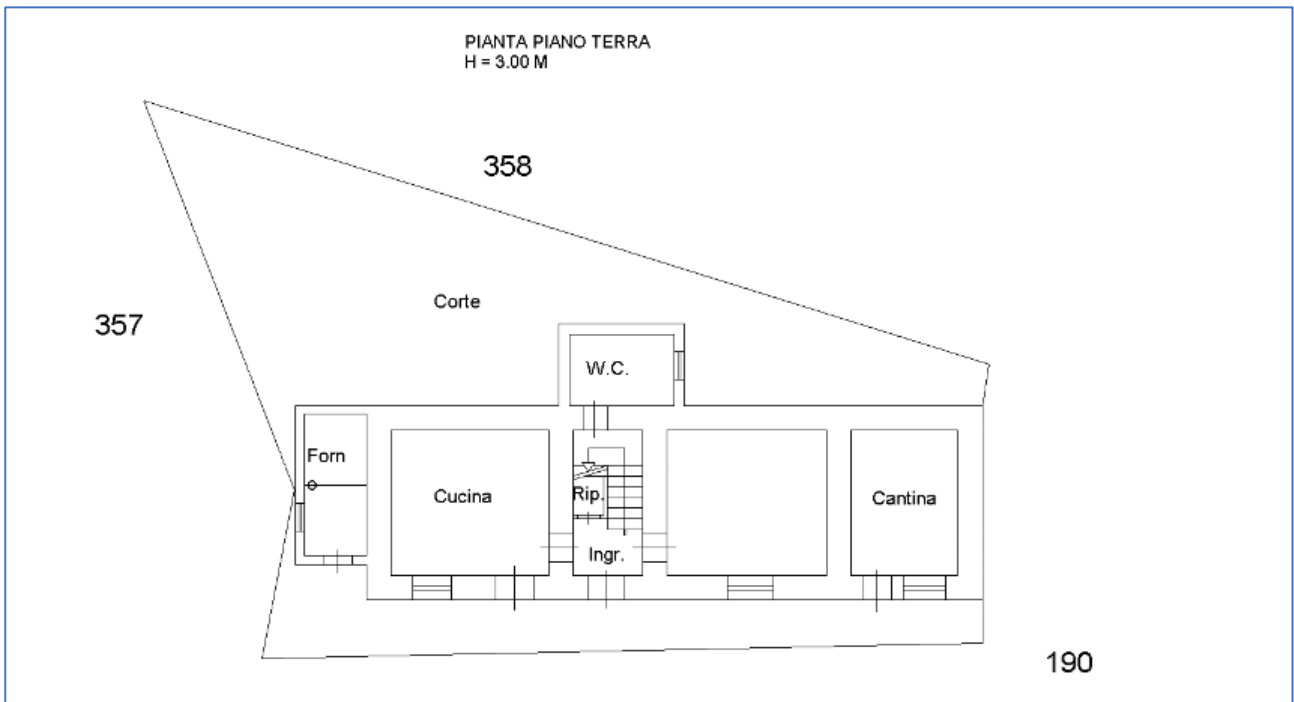
**Intestati catastali**

██████████ e in GUIDONIA MONTECELIO (RM) Diritto di: Nuda proprietà per 1/2  
██████████ data a VEROLI (FR) il 12/03/1980 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATO 353



PLANIMETRIE INDICATIVE





Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)



Coordinate 41°43'27.0"N 13°28'01.1"E



**7) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

L'immobile è occupato

**8) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici idrogeologici forestali storico-artistici di prelazione di stato ex Dlgs 42/2004 ecc.**

L'area su cui sorge il fabbricato è interessato dai seguenti vincoli (**allegato 7**) :

P.R.G Zona R - Zona E

Vincolo Sismico

Vincolo PTPR paesaggistico

**Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;**

Trattasi di fabbricato indipendente

**Verifichi se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche**

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica.

**Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**

L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1967 dal certificato rilasciato dal Comune di Veroli non risultano titoli edilizi o atti amministrativi rilasciati (**allegato 7**)

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna

**10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;**

**in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

L'immobile e' stato realizzato antecedentemente al 1967 dal certificato rilasciato dal Comune di Veroli non risultano titoli edilizi o atti amministrativi rilasciati (allegato 7).

Dalla planimetria catastale depositata non risultano difformità edilizie

**11)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Dal certificato rilasciato dal Comune di Veroli si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico(allegato 8)

**12)indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Fabbricato indipendente

**13)Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.**

#### **QUOTA DI PROPRIETA' PER 1/2 DI IMMOBILE AD USO ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE**

##### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente ad uso abitazione con corte annessa e terreno , ed è costituito da due piani fuori terra ,sito nel Comune di VEROLI Localita Case Neccia snc , confinante con particelle 358, 357 e 190, salvo altri., mentre il terreno confina con p.lla 353 ; p.lla 355; p.lla 354 ; p.lla 247.

L'immobile di epoca antecedente al 1967 ,con la struttura in elevazione in muratura , le facciate esterne parte ad intonaco e parte a muratura a faccia vista , con copertura a tetto . Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione parte in ceramica parte in marmitta di graniglia, rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas a bombola . ma necessitano di verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Terra : Ingresso , Cucina , camera , bagno , cantina, locale forno e corte esterna

Piano Primo : Disimpegno ,Due camere da letto , ripostiglio e balcone .

Il terreno di andatura leggermente collinare risulta incolto e privo di recinzione

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

**PIANO TERRA e PIANO PRIMO :**

Superficie residenziale mq 92.00 ; Superficie non residenziale mq 25.50 ; Balcone mq 16.00

Corte Superficie catastale mq 120.00;

Non risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di procedura fallimentare sono una unità immobiliare con annessa corte e terreni , censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone -Territorio del Comune di Veroli con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

Foglio 36 Particella 353 Classamento: Rendita: Euro 298,25 Zona censuaria 2,

Categoria A/4, Classe 8, Consistenza 7,5 vani Foglio 36 Particella 353

Indirizzo: CONTRADA CASE NECCIA Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 189 m2 Totale escluse aree scoperte b): 171 m2

**Intestati catastali**

separazione dei beni

**CRITERIO DI STIMA**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

La superficie virtuale viene determinata , ragguagliando il tutto in superficie utile, applicando come segue alle singole superfici i coefficienti moltiplicativi che seguono :

Superficie utile produttiva o agibile x 1.10

Superficie allo stato grezzo x 0.50

Superficie x 0.50

Terreno e Corte esterna x 0.10

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

**IMMOBILE****CARATTERISTICHE**

Qualità di costruzione sufficienti

Struttura portante in muratura

Rivestimento esterno intonaco di tipo civile

Pavimenti parte in ceramica

Rivestimenti in ceramica

Infissi interni ed esterni in legno

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE****PIANO TERRA e PIANO PRIMO** : Superficie residenziale mq 92.00 ; Superficie non residenziale mq 25.50 ; Balcone mq 16.00 ; CORTE : Superficie catastale mq 120.00

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Balconi	Pertinenza
PTe P1° Residenziale	92.00	25.50	16	
Corte				120.00
<b>Totale</b>	<b>92.00</b>	<b>25.50</b>	<b>16.00</b>	<b>120.00</b>

**CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE**

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
PT-1° Residenziale	92.00		1.00		1,10	101.20	
PT-1°Non residenziale	25.50		0.50		1.10	12.75	
Balconi	16.00		0.20		1.00	3.20	
Corte	120		0.15		1	12.00	
<b>Totale</b>						<b>129.15 arr.</b>	<b>Mq 129.00</b>

**PARAMETRO DI MERCATO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: FROSINONE Co- mune: VEROLI Fascia/zona: Perifica/S.FRAN- CESCA, SCIFELLI, CASAMARI, COLLEBERARDI Codice zona: D1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abita- zioni civili Destinazione: Resi- denziale	€ 460.00	570.00	€ 550.00
Agenzie immobiliari	€ 400.00	€ 700,00	
Borsino immobiliare	€ 400.00	€ 600,00	

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

€ 550,00	X	129,00	=	€ 70.950,00
----------	---	--------	---	-------------

Valore di mercato dell'immobile € 70.950,00 arr.71.000,00

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 71.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 7100,00	=	Valore di mercato aggiornato € 63.900,00
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 63.900,00 arr. € 64.000,00

**Valore del lotto 2 per la procedura fallimentare €64.000,00/2 = € 32.000,00**

## ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B)Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Certificato Comunale inesistenza uso civico e Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Certificato inesistenza Titoli edilizi
- 9) Certificati Anagrafici
- 10) Documentazione fotografica

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione ,rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 20.02.2025

***Il C.T.U.***

***Geometra Davide Corbo***