
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione giudiziale

contro

Sig.

N. Gen. Rep. **8-1/2025**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott.ssa Patrizia Rossi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare: +39 328 6614129
email: ingfabbrgianluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

**Beni in Isola del Liri (FR) Via Vado Capone Bottiglione nn.7-9
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/3 di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione e pertinenze, siti in Comune di Isola del Liri (FR), in Via Vado Capone Bottiglione nn.7-9 e precisamente:

- una villetta singola composta al piano terra da due camere da letto, corridoio, bagno, sala da pranzo e cucina che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 136,04;
- fabbricato in corpo staccato (pericolante) composto al piano terra da una stalla che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28,35 e al primo piano da un fienile che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28,35;
- fabbricato in corpo staccato, destinato a deposito, realizzato con materiali leggeri (tipo lamiera metallica). Questo fabbricato è da considerarsi completamente abusivo e misura 15,0 mq circa.

Il tutto è distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 3, particella 707, subalterno -, piani T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 245,70.

Annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 3, particella 707 della superficie catastale di mq 1017.

Il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: Il debitore è coniugato (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a medio traffico locale;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio distano circa 3 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (200 m), stazione ferroviaria (4 km), autostrada (40 Km), aeroporto (100 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano nella disponibilità dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuno***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Pignoramenti: ***Nessuno***

4.2.2. Altre trascrizioni: ***Nessuno***

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 18/11/2025 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Abitazione:

1. Chiusura di una finestra nella cucina.
2. Lievi differenze nelle misure interne misurate nell'ordine di circa 15 cm.

Ndr. Con riferimento alla comunicazione a mezzo pec ricevuta dal Comune di Isola del Liri il 02/12/2025 si esprime che, non essendo stato fornito allo scrivente alcun elaborato progettuale perché non reperibile in archivio, per la verifica della legittimità edilizia si farà riferimento alla planimetria catastale in atti.

Ndr. Il fabbricato pertinenziale costruito in corpo staccato versa in condizioni di precarietà e al momento del sopralluogo non è stato possibile eseguire il rilievo dello stesso per motivi di sicurezza.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate non hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*.

Occorrerà corrispondere una somma a titolo di sanzione che verrà calcolata dal Comune di Isola del Liri a seguito della presentazione della pratica edilizia.

Le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - SCIA:	€ 4.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 900,00
Richiesta di abitabilità:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.000,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I Sigg.ri risultano essere pieni proprietari degli immobili, ciascuno in ragione di 1/3, dal 29/01/2025, a seguito di estinzione dell'usufrutto che era in capo al Sig. De Gasperis Silvio.

6.2 Precedenti proprietari:

I Sigg.ri risultano essere nudi proprietari degli immobili, ciascuno in ragione di 1/3, dal 22/11/2010 al 29/01/2025 in forza di successione a firma della Dott.ssa.....a, repertorio 31262, trascritto a Sora (FR), in data 03/06/2011, registro particolare 11228, registro generale 8235.

L'usufrutto in ragione di 1/1 era in capo al Sig.

La Sig.ra risulta essere proprietaria da data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia pratica n. 4715/118 del 26/07/1966, per l'edificazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Concessione edilizia prot. 123/75 del 10/11/1976 per la realizzazione di una recinzione.

Domanda prot. 4210 del 08/04/1987 per la realizzazione di una recinzione (non rilasciata).

Ndr: Il Comune di Isola del Liri con pec del 02/12/2025 ha comunicato allo scrivente che non è stato possibile reperire copia della licenza edilizia del 1966 e della concessione edilizia del 1976 negli archivi comunali.

Ndr. Si segnala che il fabbricato è privo di abitabilità.

Descrizione del fabbricato di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/3 di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione e pertinenze, siti in Comune di Isola del Liri (FR), in Via Vado Capone Bottiglione nn.7-9.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: l'immobile è identificato nella *zona omogenea A1*, definita come *zona agricola* di cui all'*art.2.2.1* delle N.T.A.

Vincoli: mappa del rischio frana dell'Autorità di Bacino.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	136,04	1,00	136,04
Stalla	Sup. reale lorda	28,35	0,10	2,84
Fienile	Sup. reale lorda	28,35	0,10	2,84
Deposito in lamiera (*)	Sup. reale lorda	15,00	0,00	0,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	192,74	0,10	19,27
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	659,87	0,02	13,20
Sup. reale lorda		1032 mq		174,18 mq

(*) Il coefficiente del deposito in lamiera è considerato nullo perché il fabbricato è completamente abusivo.

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno, infissi esterni in alluminio e vetro semplice, scuri in legno, portoncino in legno; condizioni: scarse.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: scarse.

Pareti esterne:

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: scarse.

Note: la tinteggiatura interna nell'intero fabbricato risulta degradata dal tempo, dall'umidità o dai fumi della stufa a legna e necessita quindi di una manutenzione diffusa.

Impianto termico:

impianto di riscaldamento non presente, boiler elettrico per l'acqua calda, split; condizioni: scarse.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Fabbricato principale PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Disimpegno	14,08	3,00	SE	da mantenere
Camera	19,28	3,00	SE	da mantenere
Camera	19,19	3,00	SE	da mantenere
Cucina	19,16	3,00	SW	da mantenere
Sala da pranzo	19,20	3,00	N	da mantenere
Bagno	6,70	3,00	NW	da mantenere
Totale sup. PT	97,61			

Fabbricato in corpo staccato PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Stalla	20,71	3,00	SE	da mantenere
Totale sup. PT	20,71			

Fabbricato in corpo staccato P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Fienile	20,71	3,15	SE	da mantenere
Totale sup. PT	20,71			
TOTALE	139,03			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito nella campagna di Isola del Liri; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia agraria e la zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '60 ed è stato realizzato con finiture tipiche dell'edilizia rurale, che però presentano uno stato di manutenzione che necessita di una ristrutturazione (in particolar modo con riferimento agli impianti e alle finiture); la metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona valori medi compresi tra 435,00 e 640,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (tipologia edilizia) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione), si assumerà per la stima il valore di **480,00 €/m²**.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Isola del Liri, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e pertinenze

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	136,04	€ 480,00	€ 65.299,20
Stalla	2,84	€ 480,00	€ 1.363,20
Fienile	2,84	€ 480,00	€ 1.363,20
Deposito	0,00	€ 480,00	€ 0,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	19,27	€ 480,00	€ 9.249,60
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	13,20	€ 480,00	€ 6.336,00
			€ 83.611,20

- Valore corpo:	€ 83.611,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 83.611,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 83.611,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<u>Appartamento e pertinenze</u>	1032 mq	€ 83.611,20	€ 83.611,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota (1/3):

€ 27.870,40

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 2.787,04

Abbattimento forfettario del valore dovuto alla natura del diritto reale sul bene in quota (20%)

€ 5.574,08

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 19.500,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

Beni in Isola del Liri (FR) Via Vado Capone Bottiglione
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/3 di appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito in Comune di Isola del Liri (FR), Via Vado Capone Bottiglione, della superficie catastale complessiva di mq 1379, senza sovrastanti fabbricati, distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 3:

- particella 774, qualità seminativo/arboreo, classe 3, superficie mq 1379, reddito dominicale € 4,27, reddito agrario € 2,85.

Il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: Il debitore è coniugato (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a medio traffico locale;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio distano circa 3 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (200 m), stazione ferroviaria (4 km), autostrada (40 Km), aeroporto (100 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano nella disponibilità dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuno***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Pignoramenti: ***Nessuno***

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 18/11/2025 all'Allegato 3.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non pertinente

4.3.2. Conformità catastale:

Non pertinente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I Sigg.ri..... risultano essere pieni proprietari degli immobili, ciascuno in ragione di 1/3, dal 29/01/2025, a seguito di estinzione dell'usufrutto che era in capo al Sig. De Gasperis Silvio.

6.2 Precedenti proprietari:

I Sigg.ri risultano essere nudi proprietari degli immobili, ciascuno in ragione di 1/3, dal 22/11/2010 al 29/01/2025 in forza di successione a firma della Dott.ssa, repertorio 31262, trascritto a Sora (FR), in data 03/06/2011, registro particolare 11228, registro generale 8235. L'usufrutto in ragione di 1/1 era in capo al Sig.

La Sig.ra risulta essere proprietaria da data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinente

Descrizione del fabbricato di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/3 di fabbricati indipendenti ad uso civile abitazione e pertinenze, siti in Comune di Isola del Liri (FR), in Via Vado Capone Bottiglione nn.7-9.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella *zona omogenea A1*, definita come *zona agricola* di cui all'*art.2.2.1* delle N.T.A. Vincoli: mappa del rischio frana dell'Autorità di Bacino.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.379,00	1	1.379,00
	Sup. reale lorda	1.379,00		1.379,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Il terreno oggetto di stima è sito nella campagna di Isola del Liri, localizzato in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia agricola.

È adibito a seminativo e vi si trova qualche albero da frutto; è pianeggiante e presenta un buon grado di lavorabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete, fornito dalla Regione Lazio, indica per i terreni in zona, un V.A.M. pari a 1,14 €/mq per le colture a seminativo arborato.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.2 (due) terreni attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, esposizione ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **5,00 €/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Isola del Liri, conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	1.379,00	€ 5,00	€ 6.895,00
			€ 6.895,00

- Valore corpo:	€ 6.895,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.895,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	1.379,00	€ 6.895,00	€ 6.895,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota (1/3):

€ 2.298,33

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore Dott.ssa Patrizia Rossi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 229,83

Abbattimento forfettario del valore dovuto alla natura del diritto reale sul bene in quota (10%)

€ 229,83

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.830,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente l'immobile oggetto della presente procedura è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. documentazione anagrafica
5. titolo di provenienza
6. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Rimini, 21/01/2026

Il perito
Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)