TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Peschiera, 59

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento, con corte esclusiva, ubicato al piano terzo di un fabbricato di civile abitazione di maggiori dimensioni, sito in Via Della Peschiera ad Anagni (Fr).
Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale, risulta così composta:
-**APPARTAMENTO al piano terzo**, di sup. lorda pari a circa mq 121,89.07 (ed h= ml 2.92), internamente composto da: ingresso *(di s.u. pari a circa 7.07)*, soggiorno *(di s.u. pari a circa 25.15)*, n. 3 camere da letto *(di s.u. complessiva pari a circa mq 43.23)*, bagno *(di s.u. pari a circa mq 5.66)*, disimpegno parzialmente controsoffittato *(di s.u. pari a circa mq 5.71)*, cucina *(di s.u. pari a circa mq 15.18)*, balcone *di s.u. pari a circa mq 17.52* e corte esclusiva *di s.u. pari a circa mq 88.21*. Sul balcone è altresì presente un piccolo ripostiglio di sup. lorda pari a circa mq 2.73 che, tuttavia, non verrà stimato in quanto risultato urbanisticamente non regolare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Peschiera, 59

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale Fg. 50 part. 814 che include l'u.i.u. pignorata, confina:
- a nord con le particelle Fg. 50 n. 399, 441 e 425;
- a est con la particella Fg. Fg. 50 n. 425;
- a sud con le particelle Fg. 50 n. 359, 733 e 391;
- a ovest con la strada comunale Via della Peschiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (p.3)	102,00 mq	121,89 mq	1	121,89 mq	2,92 m	Terzo
Balcone (p.3)	17,52 mq	17,63 mq	0,25	4,41 mq	2,90 m	Terzo
Corte (p.3)	88,21 mq	88,21 mq	0,10	8,82 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**135,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**135,12 mq**		

N.B.:
Occorre precisare che la superfice della corte è stata valutata sulla scorta della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, che ne indica l'effettivo confine e consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,99 Piano 3
Dal **01/01/1992** al **25/02/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 511,29 Piano 3
Dal **25/02/1992** al **10/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 511,29 Piano 3
Dal **10/12/1999** al **25/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 1.146,53 Piano 3
Dal **25/05/2007** al **10/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 1.146,53 Piano 3
Dal **10/01/2008** al **19/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 17 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 511,29 Piano 3
Dal **19/06/2008** al **19/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 17 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 511,29 Piano 3
Dal **09/11/2015** al **17/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 814, Sub. 17 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 136 mq. Totale escluse aree scoperte: 123 mq Rendita € 511,29 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N.B.:
L'unità immobiliare pignorata Fg. 50 n. 814 sub 17 deriva dalla u.i.u. Fg. 50 n. 814 sub 8, derivante a sua volta dalla u.i.u. Fg. 50 n. 425 sub 5 (Cfr. Certificazione notarile, visura catastale part. 814 terreni, titolo urbanistico originario rilasciato Licenza Edilizia n. 33 del 1973).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	814	17		A2	4	6 vani	Totale: 136 mq. Totale escluse aree scoperte:	511,29 €	3	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

								123 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:
a) una diversa distribuzione degli spazi interni.
Inoltre, all'esito delle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni è emerso che il locale ripostiglio, insistente sul balcone, risulta non regolare urbanisticamente e, di conseguenza, ai fini della presente relazione di stima, si prevede la sua rimozione.
Tutte le difformità di cui sopra richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale che dovrà avvenire mediante una procedura DOCFA.
Il costo da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Si ribadisce, inoltre, come già precisato al paragrafo riguardante la "Consistenza", che la superfice della corte è stata valutata sulla scorta della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, che ne indica l'effettivo confine e consistenza.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità del debitore esecutato. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava abitato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia; lo stesso si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente il corpo scala interno, che collega verticalmente i vari piani, in comune con le altre unità immobiliari (distinto come subalterno 2, B.C.N.C.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto il giorno 25/10/2024, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava in discreto stato di conservazione. Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: abitazione ml 2.92;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a.;
- SOLAI: i solai sono, presumibilmente, per quanto riscontrabile a vista, del tipo in latero cemento;
- COPERTURA: l'abitazione in oggetto è ubicata al p.3; il fabbricato che ospita l'unità immobiliare pignorata presenta una copertura con tetto a falde, mansardato;
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: per quanto attiene l'abitazione le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Internamente le tamponature e tramezzature sono rifinite, prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura; i locali adibiti a bagno e cucina presentano, inoltre, un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza rispettivamente di circa ml 2,00 e ml 1,60.; - PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è realizzata prevalentemente in gres porcellanato;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre dell'abitazione sono del tipo in alluminio anodizzato, ad anta singola (o doppia), con apertura a battente e risultano dotate di doppio vetro, avvolgibile esterno in PVC e grata in ferro. Le porte interne sono, prevalentemente del tipo in legno tamburato;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari: impianto elettrico, idrico sanitario e termoidraulico. L'impianto termico risulta del tipo autonomo, alimentato a gas di rete e dotato di elementi radianti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato risultava nella disponibilità dei debitori esecutati e dagli stessi utilizzato a scopo abitativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/1992** al **19/06/2008**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Frosinone	25/02/1992	357	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	24/03/1992	6565	5831
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/06/2008** al **04/01/2026**	**** Omissis ****	**Atto di COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio ##Santacroce Antonio## in Ferentino.	19/06/2008	31880/11358	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	26/06/2008	14160	9623
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 04/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a FROSINONE il 26/06/2008
  Reg. gen. 14161 - Reg. part. 2556
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 332.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 166.000,00
  Percentuale interessi: 9,06 %
  Rogante: Notaio ##Santacroce Antonio## in Ferentino (Fr).
  Data: 19/06/2008
  N° repertorio: 31881/11359

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 06/09/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 16371 - Reg. part. 13302
Quota: 1/1 della Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso in parte in Zona omogenea "B3- Completamento" ed in parte in Zona omogenea "H1-vincolo inedificabilità", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).
- Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Anagni (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:
- **Licenza Edilizia n. 33 del 1973, rilasciata in data 06/08/1973**, al **** Omissis ****, per la "Costruzione di un fabbricato ad abitazione" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale).
Occorre precisare che il terreno sul quale insiste il fabbricato era allora censito in catasto come Fg. 50 n. 425.
Non venivano reperite dall'Ufficio Tecnico comunale, e dunque fornite al sottoscritto, ulteriori pratiche urbanistiche oltre alla citata Licenza Edilizia n. 33/1973. Pertanto le valutazioni in merito alla conformità urbanistica dell'immobile pignorato verranno svolte esclusivamente con riferimento al suddetto titolo originario.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 33 del 1973 del 06/08/1973, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni.
Dette difformità riguardano:
a) una diversa distribuzione degli spazi interni ubicati al piano terzo;
b) una riduzione, in corrispondenza delle camere da letto sul fronte est, della superficie (e volume) interna dei locali assentiti (Cfr. Allegato Elaborato Grafico 03 – Plan 02), realizzata mediante arretramento della parete di tamponatura esterna;
c) la realizzazione, in aumento di superficie coperta e volume, di un locale ripostiglio insistente sul balcone dell'abitazione.

Come riferito l'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che autorizzino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo richiesto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riferimento alle opere difformi di cui al punto a) e b), si riferisce che le stesse potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria", con sanzione stimata, in via cautelativa (ai fini del presente giudizio) nell'importo previsto di euro 1.500,00.
Diversamente, per le difformità riscontrate al punto c), ai fini della presente perizia di stima, si prevede il ripristino dello stato quo ante in conformità al titolo abilitativo; e più precisamente vengono così stimati, in via cautelativa, i costi di ripristino: -rimozione locale ripostiglio e smaltimento a discarica = Costo pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai punti a), b) e c) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 6.000,00, così ripartito:
- Costo stimato per rimozione locale ripostiglio = € 1.500,00;
- Costo stimato, in via cautelativa, per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e Sanzione) = € 1.500,00;
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Attesa la natura dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, consistenti in un'abitazione facente parte di un edificio di civile abitazione, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Peschiera, 59
  Trattasi di appartamento, con corte esclusiva, ubicato al piano terzo di un fabbricato di civile abitazione di maggiori dimensioni, sito in Via Della Peschiera ad Anagni (Fr).
  Detta unità immobiliare, dotata di accesso dal corpo scala condominiale, risulta così composta:
  -**APPARTAMENTO al piano terzo**, di sup. lorda pari a circa mq 121,89.07 (ed h= ml 2.92), internamente composto da: ingresso (di s.u. pari a circa 7.07), soggiorno (di s.u. pari a circa 25.15), n. 3 camere da letto (di s.u. complessiva pari a circa mq 43.23), bagno (di s.u. pari a circa mq 5.66), disimpegno parzialmente controsoffittato (di s.u. pari a circa mq 5.71), cucina (di s.u. pari a circa mq 15.18), balcone di s.u. pari a circa mq 17.52 e corte esclusiva di s.u. pari a circa mq 88.21. Sul balcone è altresì presente un piccolo ripostiglio di sup. lorda pari a circa mq 2.73 che, tuttavia, non verrà stimato in quanto risultato urbanisticamente non regolare.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 814, Sub. 17, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 128.364,00

  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinati in condizioni ordinarie di mercato.
Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.
Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 950,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 950,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Anagni e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente a carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, realizzato giusta Licenza Edilizia del 1973;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, riscontrato come discreto;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- la regolarità edilizia del bene, risultato parzialmente difforme rispetto ai titoli edilizi rilasciati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, occupato del debitore esecutato e dalla sua famiglia;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via della Peschiera, 59	135,12 mq	950,00 €/mq	€ 128.364,00	100,00%	€ 128.364,00
				Valore di stima:	€ 128.364,00

Valore di stima: € 128.364,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento della Planimetria Catastale dell'unità immobiliare pignorata Fg. 50 n. 814 sub 17	600,00	€
Regolarizzazione Urbanistica dell'unità immobiliare pignorata Fg. 50 n. 814 sub 17	4.500,00	€
Rimozione Locale Ripostiglio insistente sul balcone dell'u.i.u pignorata	1.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 121.764,00**

*Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- **Aggiornamento della planimetria catastale** del Bene n. 1 (u.i.u. Fg. 50 n. 814 sub 17);*
*- **Spese per SCIA in sanatoria**, comprensiva di sanzione e Spese Tecniche;*
*- **Costo rimozione locale Ripostiglio** realizzato sul balcone dell'u.i.u. pignorata.*

*Detto **DEPREZZAMENTO** del Valore di mercato del Lotto Unico **è stato stimato in via cautelativa**, dal sottoscritto CTU, **in complessivi Euro 6.600,00**, così ripartiti:*
- Deprezzamento per aggiornamento Planimetria catastale = € 600,00;
-Deprezzamento per SCIA in sanatoria (Comprensiva di Sanzione, Diritti di Segreteria e Spese Tecniche) = € 4.500,00;
- Deprezzamento per Costo rimozione ripostiglio = € 1.500,00.

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 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 04/01/2026)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 04/01/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 04/01/2026)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA RGE 136/2024 - FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 05/01/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009