

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Originale Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2019 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA



contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



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.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2019 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 27/11/2019, il sottoscritto Arch. Originale Alessandro, con studio in Via Lecce, 21 - 03100 - Frosinone (FR), email a.originale@libero.it, PEC alessandro.originale@archiworldpec.it, Fax 0775 960 360, 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 Veroli (FR) - Via I Lucii, 24

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale situata in zona semi periferica del Comune di Veroli (FR) località Giglio di Veroli. L'immobile esecutato è sito al secondo piano di un fabbricato più ampio di totali quattro piani fuori terra con due unità immobiliari per piano. L'accesso avviene tramite una scala condominiale con ingresso da Via I Lucii. Al suo interno l'appartamento esecutato è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e due camere. Conclude la pertinenza dell'immobile un balcone scoperto di circa 13 mq. L'immobile è ubicato lontano dal centro storico di Veroli ma si trova in un contesto urbanizzato della periferia del Comune, con la presenza di negozi, servizi e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via I Lucii, 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale identificata al sub 1 e appartamento stesso piano identificato al sub 7 della particella 1072.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,09 mq	110,59 mq	1,00	110,59 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	13,65 mq	13,65 mq	0,25	3,41 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenz a condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/1998	, nato a il , proprietario per 1/2 e nato a , proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1072, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2. Cons. 9 vani Rendita € 0,52 Piano 2
Dal 15/04/1998 al 24/11/2000	nato a il , proprietario per 1/2 e nato a il proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1072, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2. Cons. 9 vani Rendita € 339,31 Piano 2



Dal 24/11/2000 al 27/07/2001	, nato a il , proprietario per 1/2 e nato a il proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1072, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano 2
Dal 27/07/2001 al 01/02/2020	nato a il proprietario per 1/2 e nato a il proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1072, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85mq Rendita € 169,66 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	101	1072	8	2	A2	2	4,5 vani	85 mq	169,66 €	2		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile esecutato contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Veroli al Fg 101, part. 1072, sub 8, vani 4,5 è derivato dal Frazionamento del 24/11/2000 prot. n. 222703 dell'immobile identificato al Fg 101, part. 1072, sub 5, vani 9. Tale porzione derivata dal frazionamento corrisponde al bene oggetto del pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso eseguito in data 08/01/2020 a seguito di rinvio richiesto dalla parte debitrice (All.1), il bene risultava abitato ed in discreto stato manutentivo. L'androne di ingresso del fabbricato e le scale risultavano rifiniti e tinteggiati. All'interno l'appartamento appariva tinteggiato e rifinito in tutte le sue parti: i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono quelli originali con porte interne in legno e gli infissi esterni in alluminio, ma sono in un discreto stato manutentivo.. Esternamente l'intero fabbricato risulta in discreto stato manutentivo con le pareti intonacate e tinteggiate.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è formato da otto appartamenti ed è stato costituito un Condominio con un amministratore pro tempore. Oltre la scala condominiale a piano terra c'è un locale tecnico comune in cui ci sono i serbatoi dell'acqua e l'autoclave di servizio al condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono risultate in essere servitù, censi, livelli e usi civici sul terreno su cui è sito il fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione prevalente del bene è Nord Ovest/Sud-Est. Il bene esecutato è sito in un fabbricato più ampio la cui costruzione è iniziata, per i primi due piani fuori terra nel 1974. Successivamente, ed in modo abusivo, sono stati elevati gli altri due piani del fabbricato in cui è sito l'immobile esecutato. Detta costruzione è una struttura in muratura portante. I solai sono in latero cemento, la copertura a tetto piano ed in parte a terrazzo. L'abitazione è accessibile dalla scala condominiale; l'appartamento sito al secondo piano è rifinito, ed è formato da un ingresso, un soggiorno con camino, una cucina, n. 2 camere, un disimpegno e n. 1 bagno. Conclude la pertinenza dell'immobile un balcone di circa 13 mq. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi sono del tipo in alluminio degli anni 70, le porte interne in legno anch'esse degli anni 70 ma in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle avvolgibili in pvc. Il riscaldamento dell'appartamento è fornito da un impianto autonomo con caldaia a gas. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220V con salvavita. Per quanto riguarda gli scarichi reflui l'immobile è collegato alla rete di fognatura comunale. E' presente un condizionatore a split funzionante in soggiorno.

Non sono stati segnalati posti auto di pertinenza dell'immobile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è abitato dai debitori esecutati e dai loro familiari per cui non si procede alla stima del valore locativo del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1976 al 15/04/1998	, nato a il 16/05/1936, proprietario per 1/2 e nata a il , proprietaria per 1/2 Fg 101, part. 1072, sub 5. Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO MARTONE	28/12/1976	5642	4121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI FROSINONE	26/01/1977	1378	1271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		FROSINONE	14/01/1977	263	834
Dal 15/04/1998 al 27/07/2001	, nato a , e nato a il , proprietari per 1/2 e nato a il proprietario per 1/2. Fg 101, part. 1072, sub 5. Codice Fiscale/PIVA:	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	15/04/1998	450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA R.R.II. DI FROSINONE	24/04/1998	6364	5233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2001 al 01/02/2020	, nato a , proprietario per 1/2 e nato a il , proprietario per 1/2. Fg 101, part. 1072, sub 8. Codice Fiscale/PIVA:	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	27/07/2001	2179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA R.R.II. DI FROSINONE	14/09/2001	14518	11745
		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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 14/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2007
Reg. gen. 9981 - Reg. part. 2893
Importo: € 62.040,00
A favore di BANCA DI ROMA
Contro
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECALIA LEGALE
Iscritto a FROSINONE il 16/04/2007
Reg. gen. 12062 - Reg. part. 3470
Importo: € 15.111,67
A favore di FROSINONE RISCOSSIONE SPA
Contro
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a FROSINONE il 22/10/2015
Reg. gen. 16868 - Reg. part. 2247
Importo: € 15.124,00
A favore di
Contro
- **IPOTECA RISCOSSIONE** derivante da AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 16/02/2018
Reg. gen. 2725 - Reg. part. 276
Importo: € 60.830,02
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **CONCORDATO PREVENTIVO**
Trascritto a FROSINONE il 09/05/1987
Reg. gen. 6808 - Reg. part. 5395
A favore di
Contro
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 01/06/2016
Reg. gen. 9259 - Reg. part. 6861
A favore di
Contro
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 13/08/2019
Reg. gen. 13559 - Reg. part. 10647
A favore di UNICREDIT SPA
Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile esecutato è sito in Zona B di Completamento - Sottozona R2 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Veroli (FR) approvato dalla Regione Lazio con



delibera di n. 4274 del 04/08/1998 e pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 31 del 10/11/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Secondo quanto è stato accertato in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico (All. 4) del Comune di Veroli in data 30/01/2020, il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n. 1984 rilasciata dal Comune di Veroli in data 12/06/1975. Tale Licenza di Costruzione era relativa alla edificazione di soli due piani (piano terra e piano primo). I piani secondo e terzo sono stati costruiti abusivamente e per l'immobile oggetto del presente pignoramento situato al secondo piano è stata presentata domanda di Condonò Edilizio prot. 2039 del 31/12/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Successivamente è stata rilasciata la nota del 30/04/1997 con la quale il Comune di Veroli dichiarava la "improcedibilità" della domanda di Condonò per mancati versamenti a saldo delle oblazioni dovute. Successivamente in data 18/03/1998 il Comune di Veroli rilasciava la nota n. 6623 con la quale comunicava che con l'intervenuta entrata in vigore della Legge 27/12/1997 n. 449 l'iter procedurale poteva riprendere previo versamento del triplo della differenza dell'oblazione autoliquidata e non versata.

Successivamente in data 19/09/2013 il Comune di Veroli con nota n. 19648 comunicava l'"improcedibilità" ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 in quanto carente dei versamenti a saldo dovuti.

Infine, a seguito della richiesta del sottoscritto CTU di chiarimenti tramite pec del 31/01/2020 il Comune di Veroli rispondeva in data 09/03/2020 con nota n. 4593 in cui attestava che la pratica di Condonò Edilizio in oggetto risulta "improcedibile".

Seguivano le pec del sottoscritto del 10/03/2020 in cui si richiedeva la documentazione mancante e il valore del Costo base di Costruzione adottato dal Comune di Veroli da applicare per il calcolo del Costo di Produzione come disposto dalla legge 392/78, a cui hanno fatto seguito le pec di risposta del Comune di Veroli Prot n. 4712 del 10/03/2020 e n. 4781 del 11/03/2020. Seguivano pec di carattere tecnico per la definizione del Costo di Produzione (All. 4).

In relazione agli accertamenti effettuati si può dichiarare:

- visto la dichiarazione di improcedibilità del Comune di Veroli della pratica di Condonò Edilizio;
- visto che l'immobile non risulta sanabile secondo l'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono successive alla data dell'ultimo Condonò Edilizio del 30/09/2003;

ad oggi l'immobile oggetto del procedimento risulta sanabile solo secondo l'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 in quanto la sua demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, per cui si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Pertanto si procederà alla definizione della sanzione pari al doppio del Costo unitario di Produzione c.s.:

$$CuP = Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs$$

dove CuP: Costo unitario di Produzione

Cc: Costo base di Costruzione (per l'anno di costruzione dell'immobile esecutato viene stabilito il 1983 visto che per beneficiare della Legge 47/85 bisognava dichiarare l'ultimazione dei lavori di

costruzione entro il 01/10/1983 per cui il Costo base di Costruzione relativo risulta pari a € 397,67 in base al DPR 18/4/1984 n. 330 G.U. 196 del 18/7/1984)

Tc: Tipologia categoria (Categoria catastale A/2 coeff. pari a 1,25)

D: Demografia (Il Comune di Veroli ha una popolazione di 20.366 abitanti pari ad un coeff. di 0,90)

U: Ubicazione dell'immobile (per la zona urbana compresa tra il centro storico e la zona periferica è pari a coeff. 1,10)

Lp: Livello di Piano (coeff. 1,00 per gli alloggi situati ai piani intermedi)

V: Vetustà (in relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado in relazione all'anno di costruzione dell'immobile che è il 1983 pari a 37 anni per cui un valore del coeff. di 0,765)

Cs: stato di Conservazione e manutenzione (si considera uno stato di conservazione mediocre pari a coeff. 0,80)

$CuP = 397,67 \times 1,25 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,765 \times 0,80 = 301,17$

Pertanto la sanzione da applicare pari al doppio del costo di produzione è uguale a:

$301,17 \times 2 = 602,34 \text{ €/mq}$

Questo valore va moltiplicato alla superficie convenzionale dell'immobile secondo i criteri di calcolo dell'art. 13 della legge 392/1978 che prevede:

- intera superficie dell'u.i. al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (Superficie Netta);
- 25% superficie dei balconi;

$\text{mq } 89,09 + \text{mq } 3,41 = 92,50 \text{ mq}$ (superficie totale su cui calcolare la sanzione)

Per cui la sanzione amministrativa risultante è uguale a:

$\text{€/mq } 602,34 \times 92,50 \text{ mq} = \text{€ } 55.716,45$

Ad oggi la somma dovuta per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere eseguite abusivamente relative alla presente unità immobiliare, ai sensi del DPR 380/01 art. 34 e della Legge 392/78, rilascio di certificato di agibilità, considerando diritti di segreteria, bolli, verifiche statiche e spese professionali, ammonta presumibilmente a € 60.000,00 (sessantamila/00). Detto importo è presunto salvo diversa e più precisa determinazione ad opera delle amministrazioni preposte all'atto della regolarizzazione. Esso verrà portato in detrazione alla presente stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura condominiale.

Risultano, altresì, oneri condominiali nella misura di € 60,00/mese oltre ad oneri per pulizia scale e luce condominiale per € 10,00/mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via I Lucii, 24
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale situata in zona semi periferica del Comune di Veroli (FR) località Giglio di Veroli. L'immobile esecutato è sito al secondo piano di un fabbricato più ampio di totali quattro piani fuori terra con due unità immobiliari per piano. L'accesso avviene tramite una scala condominiale con ingresso da Via I Lucii. Al suo interno l'appartamento esecutato è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e due camere. Conclude la pertinenza dell'immobile un balcone scoperto di circa 13 mq. L'immobile è ubicato lontano dal centro storico di Veroli ma si trova in un contesto urbanizzato della periferia del Comune, con la presenza di negozi, servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1072, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.000,00

In relazione alle conclusioni definite dalla irregolarità urbanistica dell'immobile in oggetto la stima sarà effettuata tenendo conto delle sanzioni amministrative per la regolarizzazione urbanistica del bene.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata in zona semi centrale del Comune di Veroli (FR). Al fabbricato in cui è sito l'immobile ci si accede direttamente dalla strada pubblica; è ubicato in zona distante dal centro storico del Comune, in località Giglio di Veroli, nella quale sono presenti servizi e attrezzature pubbliche e private. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1072, Sub. 8, Categoria A2 - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore dell'immobile è stato determinato con la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni analoghi a quelli oggetto di stima. A questo fine è stata utilizzata la procedura sintetica comparativa, che prevede la comparazione del bene da stimare ad altri ad esso analoghi per caratteristiche estrinseche (collocazione nell'ambito territoriale ed urbano, densità di insediamento, raggiungibilità con mezzi pubblici e privati, presenza o meno di servizi, possibilità di parcheggio, esposizione, ventilazione e soleggiamento), ed intrinseche (caratteristiche di finitura, grado di sicurezza strutturale, stato di manutenzione e conservazione, dotazione ed età degli impianti tecnologici), di cui un'indagine di mercato ha permesso di conoscere il valore stabilito in trattative di poco anteriori. Per la determinazione del valore dei beni sono stati altresì considerati i prezzi di mercato desunti per via indiretta attraverso i valori pubblicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio, opportunamente adattati all'immobile oggetto di stima in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La zona dove ricade l'immobile pignorato, è considerata per l'O.M.I. semi centrale (allegato 6) e per le abitazioni civili con stato conservativo "normale" il valore di mercato attribuito va da un minimo di € 850,00 a un massimo di € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Per quanto riguarda il bene oggetto di stima, viene considerato un valore pari a € 1.000,00/ mq di superficie lorda. Si avrà per la parte abitativa un valore pari a: Sup. conv. 114,00 mq x € 1.000,00 = € 114.000,00
Il bene è risultato occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie, per cui non si procede alla stima del valore locativo del bene.

Come già analizzato nel capitolo della regolarità urbanistica, il bene risulta abusivo ma non demolibile; per cui per la sua regolarizzazione secondo l'art. 34 del D.P.R. 380/2001, va pagata una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione del bene come disposto dalla legge 392/78 che, come calcolata nel capitolo precedente, oltre ai costi tecnici, è risultata in c.t. pari a € 60.000,00.

Per cui:

valore di mercato dell'immobile 114.000,00 -
oneri di regolarizzazione urbanistica 60.000,00 =
Valore finale di stima 54.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via I Lucii, 24	114,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
Valore di stima:					€ 114.000,00

Valore di stima: € 114.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	60000,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

Il valore finale di stima è scaturito dalla decurtazione dei costi di regolarizzazione urbanistica al valore di mercato del bene; la domanda di permesso in sanatoria si dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile emesso dalla autorità giudiziaria.

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 19/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Originale Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

