

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 31/01/2024, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in Via Coroni, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 0775 211688 , Fax 0775 211688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°

Il bene oggetto della presente stima , che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ai piani 1°-2°-3° (sottotetto), si trova ubicato in più ampio fabbricato residenziale con accesso da Via Tripoli n° 23.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra e copertura mista in parte a due falde con teste a padiglione (primo corpo) e la restante parte retrostante a tetto a due falde , struttura in muratura (pietra e mattoni) e pareti allo stato grezzo parzialmente ricoperte da rinzaffi d'intonaco, vano scala in marmo con pianerottolo in marmette di graniglia di marmo e portone d'ingresso in legno, a servizio degli appartamenti ai piani 1° e 2°.

L'unità immobiliare al piano terra , invece , ha ingresso autonomo.

L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967.

La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nel centro storico del Paese a ridosso di PIAZZA DELL'ARRINGO , di vecchia edificazione a carattere prevalentemente abitativo ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici lungo il Corso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso sopralluogo presso l'unità immobiliare ad uso residenziale, previa comunicazione alla Parte Esecutata a mezzo raccomandata A/R del 20.02.2024 n. 152988601111 e 152988601144 ed al Creditore Precedente/Legale a mezzo PEC del 20.02.2024 , è stato eseguito in data 07 e 22.03.24 congiuntamente con il nominato Custode **** Omissis **** . Sul posto era presente la parte Debitrice Esecutata nella persona della Sig.ra **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°

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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Doleatti R.M.C. di Frosinone del 07.08.2012 repertorio n. 40495/9739 registrato a Frosinone il 08.08.2012 al N. 5341 serie 1T.

CONFINI

L'unità immobiliare di che trattasi confina con Scala Condominiale, Via Tripoli a due lati, stradello privato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	68,70 mq	89,10 mq	1,00	89,10 mq	2,90 m	1°-2°
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2°
Sottotetto (autonomo)	20,50 mq	20,50 mq	0,30	6,15 mq	1,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Mi è d'uopo mettere in evidenza che all'appartamento ubicato al p. 2° (planimetria catastale in atti) vi si accede, tramite portone d'ingresso , rampa e pianerottolo esclusivo , a partire dal vano scala comune al p. 1° .
 Altresì, all'appartamento è annessa una sovrastante SOFFITTA esclusiva (p. 3°) adibita a deposito serbatoio acqua potabile a servizio dell'appartamento avente accesso da una botola con SCALA RETRATTILE in corrispondenza del soggiorno al piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1945, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4,0 VANI Rendita € 165,27 Piano 2° Graffato P.LLA 2060 SUB 3
Dal 16/03/2012 al 19/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 165,27 Piano 2° Graffato p.lla 2290 sub 3
Dal 19/03/2012 al 07/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 235,76 Piano 2° Graffato p.lla 2290 sub 3
Dal 07/08/2012 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88,00 mq Rendita € 235,76 Piano 2° Graffato p.lla 2290 sub 3

L'attuale ditta catastale corrisponde ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	24	1945	4		A4	7	5,5 VANI	88,00 mq	235,76 €	2°	P.LLA 2290 SUB 3
---------------------	----	------	---	--	----	---	----------	----------	----------	----	------------------------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La PLANIMETRIA CATASTALE dell'appartamento al piano 2° presente in atti (depositata nel N.C.E.U. il 23.03.2012) NON RISULTA CORRISPONDENTE nè :

- ALLO STATO DEI LUOGHI , per quanto attiene l'ingresso esclusivo dal pianerottolo di arrivo al piano 1° in quanto non riportato / graficizzato ;

- AL TITOLO DI PROVENIENZA , per quanto attiene l'annessa proprietà esclusiva della sovrastante SOFFITTA adibita a deposito serbatoio acqua come riportato nell'Art. 2 del Rogito Notaio Doleatti del 07.08.2012 Rep. 40495/9739 che non risulta essere stata censita.

Ne deriva , quindi , la necessità di presentare una nuova e corrispondente Planimetria Catastale con la Procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio/Entrate di Frosinone.

PRECISAZIONI

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo ubicato al p. 2° del fabbricato con accesso esclusivo dal piano 1° e con annessa soffitta di pertinenza esclusiva al piano sovrastante (p. 3°).

PATTI

L'appartamento risulta abitato dall'Esecutata **** Omissis **** con l'attuale nucleo familiare (Figlia).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento de quo risulta in normale stato di conservazione e necessita di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per la necessità di rifacimento del manto di copertura.

PARTI COMUNI

Dall'accesso sopralluogo risultano comuni anche all'appartamento al p. 1°:

- Il portone d'ingresso al civico N. 23 di Via Tripoli ;
- Il vano scala fino al pianerottolo di arrivo al piano 1° .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza della presenza di servitù, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento a destinazione abitativa ed il locale soffitta oggetto della presente relazione di stima, come già detto, sono posizionati in una palazzina di maggior consistenza ubicata al civico N° 23 di Via Tripoli dal quale hanno accesso tramite porta di ingresso in legno di tipologia "leggera" e vano scala comune in marmo.

Tale unità immobiliare si sviluppa/articola al Piano Secondo (p. 2°) ed ha accesso esclusivo dal pianerottolo di arrivo al p. 1° a mezzo di scala ed ulteriore pianerottolo interni che portano al soggiorno dove a destra si va alla cucina mentre di fronte si accede alla sala pranzo ed alla zona notte e servizi tramite un corridoio sul quale prospettano tutti i vani porte.

L'appartamento, in definitiva, è dotato di ingresso, cucina, soggiorno, sala/pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere ed un balcone. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di colore chiaro ad esclusione della cucina in cotto e del balcone in marmette di cemento, i rivestimenti parietali della cucina e del bagno in maioliche smaltate, gli intonaci alle pareti del tipo civile tinteggiati, gli infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato, porte in legno tamburato colore bianco, gli impianti tecnologici interni elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia, riscaldamento ed acqua calda di tipo autonomo con caldaia a gas metano attualmente NON funzionante e Spilt a pompa di colare.

In generale l'appartamento de quo si presenta con materiali e rifiniture di ordinaria qualità in normale stato di manutenzione e conservazione ma con la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria per la presenza di pregresse macchie di umidità nel soffitto.

Oltre all'appartamento sopra descritto, al piano sovrastante (p. 3°), vi è la soffitta di pertinenza esclusiva (sottotetto) avente accesso interno dall'appartamento tramite botola con scala retrattile, della superficie di circa mq 20,50 e con altezza di circa mt 1.00 al colmo. Tale sottotetto risulta allo stato grezzo ed adibito a deposito serbatoio acqua potabile a servizio esclusivo del suddetto appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con annessa soffitta di pertinenza risulta abitato dall'Esecutata **** Omissis **** con l'attuale nucleo familiare (Figlia).

Per quanto attiene la determinazione del Canone Mensile di affitto, le attuali Quotazioni di Affitto in abitazioni in stabili di Fascia Media siti in Via Tripoli che oscillano da un minimo di €/mq/mese 1,31 ad un massimo di €/mq/mese 2,05.

Quindi, assumendo, un Valore medio di €/mq/mese 1,60 per una superficie convenzionale di circa Mq 96,00 si HA:

CANONE MENSILE = Mq 96,00 x €/mq/mese 1,60 = Euro/mq/mese 153,60 ed in C.T. Euro/mese 150,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 12/11/1992 al 17/05/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Per causa di MORTE di VITTOZZI VITTORIO	12/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	02/02/2015	1583	1320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1992 al 17/05/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOLEATTI R.M.C. di Frosinone	07/08/2012	40495	9739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/08/2012	15434	12573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2005 al 06/08/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		per Causa di MORTE di SPAZIANI ANGELINA	18/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/08/2012	15435	12574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2005 al 06/08/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOLEATTI R.M.C. di FROSINONE	07/08/2012	40495	9739

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/08/2012	15435	12574
		Registrazione			
Dal 07/08/2012 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOLEATTI R.M.C. di FROSINONE	07/08/2012	40495	9739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	08/08/2012	15433	12572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE	08/08/2012	5341	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI FROSINONE aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 08/08/2012
Reg. gen. 15436 - Reg. part. 1237
Quota: 1/1
Importo: € 145.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
Rogante: NOTAIO DOLEATTI

Data: 07/08/2012

N° repertorio: 40496

N° raccolta: 9740

Note: La CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA SPA trattasi di CREDITORE IPOTECARIO.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 23/11/2023

Reg. gen. 22290 - Reg. part. 17051

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggior consistenza ricade nel CENTRO STORICO del paese di Sgurgola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento de quo fa parte di un fabbricato di remota edificazione realizzato in data antecedente al 01 Settembre 1967.

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.

Da ricerche effettuate non risultano in essere pratiche edilizie in merito all'appartamento di che trattasi. L'unico riscontro possibile è dato attraverso il raffronto tra le due planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) e precisamente :

- 1) Presentata in data 13.07.1979 ;
- 2) Presentata in data 23.03.2012 (prima dell'Atto di Compravendita).

Dall'esame delle stesse si ricava l'esistenza di opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI che non risultano urbanisticamente legittimate da alcun titolo abilitativo edilizio così come si evince anche dalla lettura dell'art. 6 del Rogito di provenienza del 07.08.2012 Rep. N° 40495/9739 del Notaio Doleatti (non viene citato alcun titolo edilizio).

Tale difformità edilizia potrà essere sanata a mezzo di presentazione di CILA IN SANATORIA ai sensi dell'Art. 6 bis del DPR 380/01 con pagamento di una sanzione (Art. 6 bis comma 5 = €. 1000,00) e diritti di segreteria al Comune di Sgurgola oltre ai compensi Tecnici/redazione pratica edilizia per un ammontare di SPESA TOTALE pari circa €. 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli e/o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°
Il bene oggetto della presente stima , che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ai piani 1°-2°-3° (sottotetto), si trova ubicato in più ampio fabbricato residenziale con accesso da Via Tripoli n° 23. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra e copertura mista in parte a due falde con teste a padiglione (primo corpo) e la restante parte retrostante a tetto a due falde , struttura in muratura (pietra e mattoni) e pareti allo stato grezzo parzialmente ricoperte da rinzaffi d'intonaco, vano scala in

marmo con pianerottolo in marmette di graniglia di marmo e portone d'ingresso in legno, a servizio degli appartamenti ai piani 1° e 2°. L'unità immobiliare al piano terra, invece, ha ingresso autonomo. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nel centro storico del Paese a ridosso di PIAZZA DELL'ARRINGO, di vecchia edificazione a carattere prevalentemente abitativo ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici lungo il Corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4, Categoria A4, Graffato P.LLA 2290 SUB 3

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore venale del bene, il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare.

L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " CENTRALE " del Comune di SGURGOLA, dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato/2^ Fascia, riferiti all'anno 2023 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €/mq 356,00 ad un massimo di €/mq 670,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in normale stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia costruttiva " Economico-Popolare ", ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato pari a €uro/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°	96,00 mq	500,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

La stima di che trattasi verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto " sintetico comparativo " che consiste nella determinazione del più PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' del bene de quo mediante il confronto con altri beni simili ovvero aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca del Valore medio del bene , il sottoscritto si è avvalso dai dati desunti dalle riviste/annunci degli Operatori di zona del Settore Immobiliare e dai dati pubblicati dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare quali l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, Gruppo Tecnocasa e Borsino Immobiliare . L'immobile de quo è ubicato nella zona definita " CENTRALE " del Comune di SGURGOLA , dove i valori di riferimento per Abitazioni Civili nello stato conservativo Normale/Usato/2^ Fascia , riferiti all'anno 2023 - 1° Sem., oscillano da un minimo di €\mq 356,00 ad un massimo di €\mq 670,00.

Da ciò ed in considerazione che il bene pignorato si trova in normale stato di conservazione e manutenzione e può essere definito di tipologia costruttiva " Economico-Popolare " , ritendo equo adottare un prezzo unitario di mercato pari a €uro\mq 500,00 .Dall'esame delle stesse si ricava l'esistenza di opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI che non risultano urbanisticamente legittimate da alcun titolo abilitativo edilizio così come si evince anche dalla lettura dell'art. 6 del Rogito di provenienza del 07.08.2012 Rep. N° 40495/9739 del Notaio Doleatti.

Tale difformità edilizia potrà essere sanata a mezzo di presentazione di CILA IN SANATORIA ai sensi dell'Art. 6 bis del DPR 380/01 con pagamento di una sanzione (Art. 6 bis comma 5 = €. 1000,00) e diritti di segreteria al Comune di Sgurgola oltre ai compensi Tecnici/redazione pratica edilizia per un ammontare di SPESA TOTALE pari circa €. 3.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PER la NON CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA risulta necessario eseguire :

- CONFORMITA' CATASTALE =

La planimetria catastale dell'appartamento al piano 2° presente in atti (depositata nel N.C.E.U. il 23.03.2012) NON RISULTA CORRISPONDENTE nè ALLO STATO DEI LUOGHI per quanto attiene l'ingresso esclusivo dal pianerottolo di arrivo al piano 1° nè AL TITOLO DI PROVENIENZA per quanto attiene l'annessa proprietà esclusiva della sovrastante SOFFITTA adibita a deposito serbatoio acqua come riportato nell'Art. 2 del Rogito Notaio Doleatti del 07.08.2012 Rep. 40495/9739 .

Ne deriva , quindi , la necessità di presentare una nuova e corrispondente Planimetria Catastale con la Procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio/Entrate di Frosinone.

-CONFORMITA' URBANISTICA =

Attraverso il raffronto tra le planimetrie catastali in atti (datate 13.7.1979 e 23.03.2012) si ricava l'esistenza di opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI che non risultano urbanisticamente legittimate da alcun titolo abilitativo edilizio così come si evince anche dalla lettura dell'art. 6 del Rogito di provenienza del 07.08.2012 Rep. N° 40495/9739 del Notaio Doleatti (non viene citato alcun titolo edilizio).

Tale difformità edilizia potrà essere sanata a mezzo di presentazione di CILA IN SANATORIA ai sensi dell'Art. 6 bis del DPR 380/01 con pagamento di una sanzione (Art. 6 bis comma 5 = €. 1000,00) e diritti di segreteria al Comune di Sgurgola oltre ai compensi Tecnici/redazione pratica edilizia per un ammontare di SPESA TOTALE pari circa €. 3.000,00.

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

Frosinone, li 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Emilia Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI ALLE PARTI (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE ACCESSO nominati CTU-CUSTODE (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - MAPPA NCT (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA N.C.E.U. in ATTI (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA N.C.E.U. (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - TITOLI DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - QUOTAZIONI IMMOBILIARI - O.M.I. (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONFORMITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 23/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOTECARIO (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - INVIO ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 29/05/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°
Il bene oggetto della presente stima , che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ai piani 1°-2°-3° (sottotetto), si trova ubicato in più ampio fabbricato residenziale con accesso da Via Tripoli n° 23. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra e copertura mista in parte a due falde con teste a padiglione (primo corpo) e la restante parte retrostante a tetto a due falde , struttura in muratura (pietra e mattoni) e pareti allo stato grezzo parzialmente ricoperte da rinzaffi d'intonaco, vano scala in marmo con pianerottolo in marmette di graniglia di marmo e portone d'ingresso in legno, a servizio degli appartamenti ai piani 1° e 2° . L'unità immobiliare al piano terra , invece , ha ingresso autonomo. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nel centro storico del Paese a ridosso di PIAZZA DELL'ARRINGO , di vecchia edificazione a carattere prevalentemente abitativo ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici lungo il Corso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4, Categoria A4, Graffato P.LLA 2290 SUB 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggior consistenza ricade nel CENTRO STORICO del paese di Sgurgola.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sgurgola (FR) - VIA TRIPOLI N. 23, piano 1°-2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1945, Sub. 4, Categoria A4, Graffato P.LLA 2290 SUB 3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento de quo risulta in normale stato di conservazione e necessita di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per la necessità di rifacimento del manto di copertura.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente stima , che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ai piani 1°-2°-3° (sottotetto), si trova ubicato in più ampio fabbricato residenziale con accesso da Via Tripoli n° 23. Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra e copertura mista in parte a due falde con teste a padiglione (primo corpo) e la restante parte retrostante a tetto a due falde , struttura in muratura (pietra e mattoni) e pareti allo stato grezzo parzialmente ricoperte da rinzaffi d'intonaco, vano scala in marmo con pianerottolo in marmette di graniglia di marmo e portone d'ingresso in legno, a servizio degli appartamenti ai piani 1° e 2° . L'unità immobiliare al piano terra , invece , ha ingresso autonomo. L'epoca di edificazione è remota ovvero in data antecedente al 1° settembre 1967. La zona dove è ubicato il fabbricato de quo è nel centro storico del Paese a ridosso di PIAZZA DELL'ARRINGO , di vecchia edificazione a carattere prevalentemente abitativo ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici lungo il Corso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento con annessa soffitta di pertinenza risulta abitato dall'Esecutata **** Omissis **** con l'attuale nucleo familiare (Figlia). Per quanto attiene la determinazione del Canone Mensile di affitto , le attuali Quotazioni di Affitto in abitazioni in stabili di Fascia Media siti in Via Tripoli che oscillano da un minimo di €/mq/mese 1,31 ad un massimo di €/mq/mese 2,05. Quindi, assumendo, un Valore medio di €/mq/mese 1,60 per una superficie convenzionale di circa Mq 96,00 si HA: CANONE MENSILE = Mq 96,00 x €/mq/mese 1,60 = Euro/mq/mese 153,60 ed in C.T. Euro/mese 150,00 .		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 08/08/2012
Reg. gen. 15436 - Reg. part. 1237
Quota: 1/1
Importo: € 145.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
Rogante: NOTAIO DOLEATTI
Data: 07/08/2012
N° repertorio: 40496
N° raccolta: 9740
Note: La CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA SPA trattasi di CREDITORE IPOTECARIO.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2023
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 17051
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****