

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.900,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Claudio, con studio in Via San Magno, 8 - 03100 - Frosinone (FR), email ingdigirolamo@libero.it, PEC claudio.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 3284090442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133), piano S1 - T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: 41.67120607246766, 13.150285046381637)

DESCRIZIONE



Immobile ad uso residenziale su tre livelli (piano terra, primo e terrazza) servito da un locale di deposito posizionato al piano S1 (sottostrada) dotato di accesso autonomo.

Il bene, ubicato nel centro storico in una zona urbana a media densità abitativa e con assenza di parcheggi nelle vicinanze, è servito da esercizi commerciali di vicinato.

Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.

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.

Si segnala che catastalmente il bene pignorato è localizzato in via Giuseppe Garibaldi snc mentre per la toponomastica comunale attuale è ubicato al numero 133 di via Garibaldi.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133), piano S1 - T - 1 - 2

ASTE
GIUDIZIARIE®
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 comunione legale dei beni.

Gli esecutati sono coniugi in regime di comunione legale dei beni come riscontrato dall'atto di matrimonio con annotazioni marginali richiesto al Comune e allegato alla perizia.

CONFINI

L'immobile individuato catastalmente al foglio MU particella 646, sub 4, graffata con particella 672 sub 4 (Piano S1 - T - 1 - 2) è costituito da un'abitazione che confina con le seguenti particelle : 644 e 645 (altra proprietà), distacco su via Garibaldi e vicolo Comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	29,00 mq	40,50 mq	1	40,50 mq	2,70 m	1
Terrazza	17,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	13,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici ivi indicate sono state ottenute facendo riferimento alla planimetria catastale e al rilievo eseguito sul bene, per quanto accertabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1992 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 73,34 Piano 1-2-3
Dal 21/12/1992 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 646, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 128,60 Piano S1-T1-2
Dal 05/06/2006 al 03/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 73,34 Piano 1-2-3
Dal 05/06/2006 al 03/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 646, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 128,60 Piano S1-T1-2
Dal 04/01/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 73,34 Piano 1-2-3
Dal 04/01/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 646, Sub. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 128,60 Piano S1-T1-2
Dal 27/11/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 646, Sub. 4 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4,5 Rendita € 225,43 Piano S1-T-1-2 Graffato mappale 672 sub 4
Dal 09/11/2015 al 02/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 646, Sub. 4 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 225,43 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile oggetto della procedura è stato originato con pratica di fusione del 27/11/2008 (Pratica n. FR0411304 in atti dal 27/11/2008) delle seguenti particelle:

- Foglio MU particella 646 sub 1 ;
- Foglio MU particella 672 sub 3 .

Di seguito si riporta la ricostruzione catastale di dettaglio del bene staggito così come riportata nella visura storica :

- Data 11/04/2014 - Variazione toponomastica del 11/04/2014 Pratica n. FR0102183 in atti dal 11/04/2014 Variazione di toponomastica (n. 60375.1/2014)
- Data 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Data 26/04/2019 - Variazione toponomastica del 26/04/2019 Pratica n. FR0037143 in atti dal 26/04/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 5670.1/2019).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	646	4		A4	8	4,5 vani	91 mq	225,43 €	S1-T-1-2	mappale 672 sub 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate :

- l'accesso nel locale deposito del piano S1 è rappresentato in maniera errata rispetto allo stato di fatto ;
- non sono state rappresentate due finestre nel locale utilizzato come "soggiorno" del piano terra ;
- non sono state rappresentate due finestre nel locale utilizzato come "camera da letto" del piano primo .

In presenza di tali difformità, non essendo stati reperiti titoli edilizi all' Ufficio Tecnico (allegato 6), sono state richieste e acquisite presso i Servizi Catastali - UP di Frosinone le partite delle unità immobiliari che hanno originato per fusione l'immobile staggito.

Da tale documentazione si evince che le finestre del piano T e 1 che affacciano sul vicolo comunale erano già rappresentate graficamente nelle planimetrie presentate in catasto in data 19/02/1991 .

Le altre due finestre del piano T e 1 non erano rappresentate graficamente nella documentazione acquisita e pertanto, non essendo rappresentate, sono da considerare abusive.

La documentazione acquisita presso i Servizi Catastali è allegata alla perizia.

In visura la superficie catastale** escluse le aree scoperte è pari a 85 mq.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente.

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sul bene staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito ad uso residenziale si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e terrazza sovrastante) oltre ad essere fornito da un locale di deposito posizionato al piano S1 (sottostrada) dotato di accesso autonomo lungo il vicolo comunale.

Il fabbricato è di remota costruzione e a struttura portante in muratura di pietrame.

Per quanto si è potuto accertare i solai sono realizzati in putrelle e tavelloni.

L'accesso alla terrazza dal piano primo è ottenuto mediante una scala in legno di pendenza elevata.

Il locale deposito è totalmente privo di finiture e la porta di accesso è in legno fatiscente.

Il solaio di separazione tra il locale di deposito e il fabbricato sovrastante è realizzato con putrelle ed è stato in parte consolidato mediante posa di cemento.

Il locale soggiorno al piano terra e la camera da letto al piano primo sono esposti prevalentemente in direzione sud.

Le pareti interne sono quasi del tutto intonacate e in qualche zona si è riscontrata degradazione diffusa e

presenza di umidità. In particolare tale condizione si è riscontrata nell'intradosso del solaio di separazione con la terrazza sovrastante presumibilmente per la non completa tenuta dell'impermeabilizzazione.

Le pareti esterne sono intonacate a rustico.

Lo stato di manutenzione generale è scadente.

Di seguito si riportano ulteriori informazioni riguardanti le caratteristiche costruttive prevalenti dei locali ad uso abitativo e lo stato conservativo del bene :

- Esposizione prevalente : sud-ovest ;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato ;
- Infissi esterni : finestre metalliche a vetro singolo ;
- Infissi interni: porte a soffietto ;
- Impianto elettrico: esistente;
- Impianto idrico : esistente ;
- Impianto di riscaldamento : termoconvettori a gas ;
- Acqua calda sanitaria generata nel locale bagno mediante boiler elettrico.

Gli impianti necessitano presumibilmente di revisione e probabile adeguamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1992 al 04/06/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Doleatti Rita Maria Caterina	21/12/1992	18764	3432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	08/01/1993	373	313
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	08/01/1993	91	IV		
Dal 05/06/2006 al	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			

03/01/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2007 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacitelli Giovanni	04/01/2007	62042	14017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Frosinone	05/01/2007	479	302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria RR.II. di Frosinone	04/01/2007	45	1T		

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.

Gli atti di provenienza ventennale non presenti nel fascicolo sono stati inseriti tra gli allegati alla perizia.

Si segnala che con atto di donazione del 21/12/1992 repertorio n. 18764 - il **** Omissis **** ha ricevuto l'intera nuda proprietà delle unità immobiliari in Sgurgola Via Garibaldi, distinte al Catasto Urbano al foglio MU particella 646 sub. 1 e particella 672 sub. 3 per donazione dalla madre, la **** Omissis **** che si riservava l'intero diritto di usufrutto sugli immobili sia per sè e dopo di sè per il coniuge, **** Omissis ****.

Al fine di verificare il ricongiungimento di usufrutto sono stati acquisiti i certificati di morte dei **** Omissis **** che non presenti nel fascicolo sono stati inseriti tra gli allegati alla perizia.

Con atto di compravendita del 04/01/2007 - Notaio Piacitelli di Frosinone - gli immobili di origine del bene staggito sono stati acquistati dagli esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 05/01/2007
Reg. gen. 480 - Reg. part. 141
Quota: 1/1
Importo: € 106.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 04/01/2007
N° repertorio: 62043

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2024
Reg. gen. 19849 - Reg. part. 16017
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. di Sgurgola adottato dal CC n. 43 del 20/03/1980, suddivide il territorio comunale in zone omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.

Il bene staggito ricade in zona "A" (Restauro e risanamento) del P.R.G. nella quale trovano applicazione le norme tecniche di attuazione (NTA) allegata nella perizia.

Ricade inoltre in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del vincolo del Centro Storico secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile staggito è stato originato con una pratica di fusione come descritto nel paragrafo "Cronistoria Dati Catastali".

All' Ufficio Tecnico del Comune non risultano presentate richieste ai fini del rilascio di autorizzazioni o titoli abilitativi anche in sanatoria (allegato 6) .

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.

Per la verifica della regolarità edilizia dello stato di fatto dell'immobile è stata richiesta e acquisita dai Servizi Catastali - UP di Frosinone - copia delle partite di origine degli immobili successivamente Fusi con pratica n. FR0411304 del 27/11/2008 (allegato 9).

Dalla documentazione ricevuta si evince che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1967 (allegato 8).

Dalla tipologia costruttiva dell'immobile e da quanto rilevato nel sopralluogo eseguito, le due particelle che hanno originato l'immobile staggito, erano già comunicanti come rappresentato nella planimetria del 19/12/1990 foglio MU particella 672 sub. 3 (allegato 9).

Nella documentazione acquisita non risultano rappresentate le due finestre oggi esistenti e posizionate in direzione opposta alle porte di ingresso del locale soggiorno del piano terra e letto del piano primo.

Pertanto sono da ritenere vani finestrati abusivi.

La copertura a falda realizzata sul terrazzo che insiste sulla particella foglio MU particella 672 sub. 3, poi soppressa con la pratica di Fusione suddetta, costituisce anch'essa un abuso non essendo stati reperiti titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico che ne abbiano autorizzato la realizzazione.

Quanto sostenuto è riscontrabile sia nell'assenza di rappresentazione della copertura nella planimetria catastale del 19/12/1990 (allegato 9) che nell'atto di provenienza del 21/12/1992 Notaio Doleatti dove il piano secondo è descritto quale "terrazzo calpestabile" .

Facendo riferimento al seguente quesito posto dal Sig. Giudice "se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47" si riportano di seguito le valutazioni :

- l'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 non è applicabile in quanto le ragioni creditorie per cui è stata avviata la procedura di esecuzione immobiliare sono successive al 2 ottobre 2003, data di riferimento per accedere eventualmente alla procedura di sanatoria edilizia straordinaria regolata da leggi speciali che si sono susseguite negli anni (L. 47/1985: primo condono - L. 724/1994: secondo condono - L. 326/2003: terzo condono);

- l'art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, consente all'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Nel presente caso potrebbe trovare applicazione la cosiddetta sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dal DPR 380 / 2001 all'art.36 - Accertamento di conformità - (intervento abusivamente realizzato in assenza di permesso a costruire) .

In qualità di CTU sono stati verificati gli strumenti urbanistici ed edilizi che insistono nell'area in cui è ubicato il fabbricato.

Gli abusi suddetti non sono sanabili con conseguente necessità di ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto rilevato tra i documenti acquisiti con le partite di origine degli immobili.

Trattandosi di un edificio in muratura le due forature abusive e la copertura avrebbero dovuto essere verificate sismicamente oltre a richiedere anche un'autorizzazione paesaggistica a causa del vincolo del Centro Storico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133), piano S1 - T - 1 - 2

Immobile ad uso residenziale su tre livelli (piano terra, primo e terrazza) servito da un locale di deposito posizionato al piano S1 (sottostrada) dotato di accesso autonomo. Il bene, ubicato nel centro storico in una zona urbana a media densità abitativa e con assenza di parcheggi nelle vicinanze, è servito da esercizi commerciali di vicinato. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 646, Sub. 4, Categoria A4, Graffato mappale 672 sub 4

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

Valore di stima del bene: € 36.500,00

Il procedimento di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Gli elementi presi in esame sono: ubicazione, dimensione, situazione edile (finiture, stato di manutenzione), tipologia di impianti a servizio dell'immobile, disponibilità di parcheggi e accessibilità.

La formula utilizzata per stabilire il valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà la seguente: Valore di mercato = Superficie convenzionale*quotazione in euro al mq.

La superficie convenzionale del deposito e della terrazza è stata ragguagliata secondo uno specifico fattore di riduzione.

Sono state quindi considerate le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare che si trova nel Centro Storico.

Lo stato di manutenzione interna dell'immobile e anche dell'intero fabbricato, la qualità degli infissi e dei serramenti, hanno determinato la scelta di applicare alla superficie convenzionale il seguente prezzo a metro quadro dedotto dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2024



semestre I pari a euro 400 al mq per la piena proprietà.

Tale valore è stato ottenuto facendo riferimento a quanto riportato nella banca dati nella quale il valore oscilla al mq da euro 385 a 570 per abitazioni civili con uno stato conservativo normale.

Detti valori sono stati confrontati con i dati riportati nelle quotazioni del borsino delle agenzie immobiliari presenti sul territorio che sono da ritenersi aderenti a quelli indicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate in quanto, per abitazioni in stabili di 2° fascia il valore di mercato oscilla tra un minimo di euro 316 fino ad un massimo di euro 419.

Al valore di stima sono stati sottratti i seguenti deprezzamenti:

- 1) Spese di ripristino e chiusura delle finestre non rappresentate nella documentazione tecnica reperita : € 2000 ;
- 2) Spese di rimozione della copertura realizzata in assenza di titolo abilitativo incluse le spese tecniche: € 10000
- 3) Aggiornamento della planimetria catastale a seguito del ripristino: € 600.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133) , piano S1 - T - 1 - 2	91,25 mq	400,00 €/mq	€ 36.500,00	100,00%	€ 36.500,00
				Valore di stima:	€ 36.500,00

Valore di stima: € 36.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Spese di ripristino e chiusura delle finestre non rappresentate nella documentazione tecnica reperita	2000,00	€
2) Spese di rimozione della copertura realizzata in assenza di titolo abilitativo incluse le spese tecniche	10000,00	€
3) Aggiornamento della planimetria catastale a seguito del ripristino	600,00	€

Valore finale di stima: € 23.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale del bene staggito 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, la situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, esperita una attenta ricerca presso operatori immobiliari operanti nella zona volta a determinare il più probabile valore di mercato, consultate le tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare, verificate anche valutazioni di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobili analoghi disponibili sul sito "Aste giudiziarie", hanno permesso di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito.

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 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - FR_EI_186_2024_Perizia_Versione privacy
- ✓ N° 2 Foto - Proc_n_186_2024 - Foglio MU particella 646, sub 4 graffata 672
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Proc_186_2024_Planimetria catastale_Foglio MU particella 646 sub 4 graffata 672
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Proc_186_2024_Visure storiche_Foglio MU_Particolare 646_Sub_4 graffata 672
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Proc_n_186_2024_Estratto di mappa ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Proc_186_2024_Richiesta di accesso agli atti SUE e risposta del Comune
- ✓ N° 7 Altri allegati - Proc_186_2024_Richiesta di accesso agli atti Servizi Catastali di Frosinone
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Proc_186_2024_Partite catastali di origine dell'immobile staggito
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Proc_186_2024_Visure e documentazione catastale degli immobili di provenienza del bene staggito
- ✓ N° 10 Altri allegati - Proc_186_2024_Stralcio delle NTA del PRG vigente
- ✓ N° 11 Altri allegati - Proc_186_2024_Atto di provenienza e certificati usufruttuari
- ✓ N° 12 Altri allegati - Proc_186_2024_Comunicazione sopralluogo eseguiti con ricevuta
- ✓ N° 13 Altri allegati - Proc_186_2024_Verbaletto di accesso
- ✓ N° 14 Altri allegati - Proc_186_2024_Atto di matrimonio eseguiti
- ✓ N° 15 Altri allegati - Proc_186_2024_Elenco delle formalità e ispezioni _ Aggiornamento del 12_03_2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133), piano S1 - T - 1 - 2
Immobile ad uso residenziale su tre livelli (piano terra, primo e terrazza) servito da un locale di deposito posizionato al piano S1 (sottostrada) dotato di accesso autonomo. Il bene, ubicato nel centro storico in una zona urbana a media densità abitativa e con assenza di parcheggi nelle vicinanze, è servito da esercizi commerciali di vicinato. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 646, Sub. 4, Categoria A4, Graffato mappale 672 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G. di Sgurgola adottato dal CC n. 43 del 20/03/1980, suddivide il territorio comunale in zone omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968. Il bene staggito ricade in zona "A" (Restauro e risanamento) del P.R.G. nella quale trovano applicazione le norme tecniche di attuazione (NTA) allegate nella perizia. Ricade inoltre in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 in quanto all'interno del perimetro del vincolo del Centro Storico secondo il vigente Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 23.900,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sgurgola (FR) - Via Giuseppe Garibaldi (oggi Via Garibaldi 133) , piano S1 - T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 646, Sub. 4, Categoria A4, Graffato mappale 672 sub 4	Superficie	91,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente.		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale su tre livelli (piano terra, primo e terrazza) servito da un locale di deposito posizionato al piano S1 (sottostrada) dotato di accesso autonomo. Il bene, ubicato nel centro storico in una zona urbana a media densità abitativa e con assenza di parcheggi nelle vicinanze, è servito da esercizi commerciali di vicinato. Sull'immobile sono stati riscontrati degli abusi edilizi descritti in perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 05/01/2007
Reg. gen. 480 - Reg. part. 141
Quota: 1/1
Importo: € 106.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.000,00
Rogante: Piacitelli Giovanni
Data: 04/01/2007
N° repertorio: 62043

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/11/2024
Reg. gen. 19849 - Reg. part. 16017
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura