

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caperna Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                                                     | 3         |
| Premessa.....                                                                                     | 3         |
| Descrizione.....                                                                                  | 3         |
| Lotto Unico.....                                                                                  | 4         |
| 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.....                                                          | 6         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                       | 7         |
| Stato di occupazione.....                                                                         | 7         |
| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1.....</b> | <b>7</b>  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                       | 7         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                    | 8         |
| Normativa urbanistica.....                                                                        | 9         |
| Regolarità edilizia.....                                                                          | 10        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                | 10        |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                     | 11        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                       | 14        |
| <b>Lotto Unico.....</b>                                                                           | <b>14</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E. ....                                | 16        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.480,30 .....</b>                                        | <b>16</b> |

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Geom. Caperna Piero, con studio in Via Dei Tigli, 15/A - 03011 - Alatri (FR), email capernapiero@gmail.com, PEC piero.caperna@geopec.it, Tel. 3274506509, 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** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°39'12.20"N - 13°11'15.63"E)

Il fabbricato oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli: al piano primo è ubicata un'unità abitativa, mentre al piano terra è presente un locale pertinenziale. L'immobile è inoltre corredato da una corte esterna di pertinenza esclusiva, interamente pavimentata e accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile motorizzato e un ingresso pedonale.

Il piano terra ha accesso diretto ed indipendente dal cortile esterno, come anche il piano primo a cui si accede da una scala interna che dal cortile porta direttamente all'appartamento al piano primo.

Si precisa che il piano terra deve considerarsi funzionalmente collegato al piano primo in modo indiretto, in quanto, per caratteristiche costruttive e configurazione dell'immobile, costituisce una pertinenza complementare a servizio dell'unità sovrastante.

La distribuzione degli spazi interni risulta così articolata:

- Piano terra: soggiorno con zona pranzo, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, cantina ed un portico sul lato sud del fabbricato.

- Piano primo: ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, servizio igienico, tre camere da letto e balcone.

L'immobile è dotato degli allacciamenti ai principali servizi di pubblica utilità, quali rete elettrica, acquedotto e linea telefonica.

Fatta eccezione per il sistema di smaltimento delle acque reflue, che non risulta allacciato alla rete fognaria pubblica, l'immobile è dotato di una fossa settica ubicata nel terreno adiacente.

Il sistema di riscaldamento ed ACS è alimentato tramite caldaia GPL ed è integrato dalla presenza di un termocamino.

Le caratteristiche delle finiture interne ed esterne sono riconducibili a una tipologia ordinaria, con materiali e componenti di livello medio.

Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta nel complesso buono, sia per gli ambienti interni sia per le parti esterne.

Il portico posto al piano terra costituisce un'eccezione, presentando condizioni di conservazione precarie che rendono opportuni interventi di ripristino.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

La struttura del fabbricato confina, su tre lati, con la propria corte esclusiva. Sul quarto lato, precisamente quello rivolto a nord, la facciata risulta per metà in aderenza a un altro fabbricato, non oggetto della presente procedura e appartenente ad altra ditta, mentre la restante metà è posta direttamente sul confine e prospetta sulla particella 410, anch'essa appartenente ad altra ditta.

L'intero lotto confina invece: a nord con il fabbricato identificato al mappale 410 e con il relativo terreno di pertinenza censito al mappale 261; a est con la strada pubblica Via Varico; a sud con il terreno censito al mappale 736; a ovest con il terreno censito al mappale 412, anch'esso pertinenziale ad un fabbricato limitrofo.

## CONSISTENZA

| Destinazione     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione       | 90,00 mq            | 121,00 mq           | 1            | 121,00 mq                       | 3,00 m  | 1     |
| Balcone scoperto | 15,00 mq            | 15,00 mq            | 0,25         | 3,75 mq                         | 0,00 m  |       |

|                                              |          |           |     |                  |          |   |
|----------------------------------------------|----------|-----------|-----|------------------|----------|---|
| Abitazione                                   | 67,00 mq | 101,00 mq | 1   | 101,00 mq        | 3,10 m   | T |
| Cantina                                      | 13,50 mq | 20,50 mq  | 0,2 | 4,10 mq          | 0,00 m   |   |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |           |     | <b>229,85 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |           |     | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |           |     | <b>229,85 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali                                                                                                                                      |
|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 23/07/1985 al 02/07/2026 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 632<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 171 mq<br>Rendita € 379,60<br>Piano T-1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 4      | 632   |      |                     | A3        | 2      | 7 vani      | 171 mq               | 379,6 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi (planimetria di rilievo) e la planimetria catastale in atti, riguardanti:

- la diversa distribuzione interna del piano terra;
- il cambio di destinazione d'uso di una parte del piano terra da non residenziale a residenziale;
- la realizzazione di una apertura verso l'esterno al piano primo;
- la realizzazione di un balcone sull'intero prospetto est al piano primo.

Il costo da sostenere per la variazione catastale è stimato in circa 1.000,00 €.

## PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune lesioni che meritano particolare attenzione. In particolare, in diversi ambienti del piano primo sono state riscontrate evidenti lesioni oblique sui muri perimetrali, di significativa estensione e ampiezza.

Per caratteristiche morfologiche e andamento, tali fessurazioni potrebbero essere riconducibili a fenomeni di cedimento delle fondazioni, circostanza che non può tuttavia essere confermata nell'ambito del presente incarico.

L'effettiva natura e le cause del quadro fessurativo potranno essere accertate esclusivamente mediante specifiche indagini diagnostiche e geognostiche, nonché attraverso eventuali verifiche strutturali, attività che esulano dall'oggetto della presente perizia.

## PATTI

L'immobile oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore che lo abita e le utenze risultano attive.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta, nel complesso, buono, sia per quanto riguarda gli ambienti interni sia per le parti esterne. Fa eccezione il portico posto al piano terra, che presenta uno stato di conservazione precario e necessita di interventi di manutenzione e ripristino importanti.

Nel corso del sopralluogo sono tuttavia state rilevate alcune lesioni che meritano particolare attenzione. In particolare, in diversi ambienti del piano primo sono state riscontrate evidenti lesioni oblique sui muri perimetrali, di significativa estensione e ampiezza.

Per caratteristiche morfologiche e andamento, tali fessurazioni potrebbero essere riconducibili a fenomeni di cedimento delle fondazioni, circostanza che non può tuttavia essere confermata nell'ambito del presente incarico.

L'effettiva natura e le cause del quadro fessurativo potranno essere accertate esclusivamente mediante specifiche indagini diagnostiche e geognostiche, nonché attraverso eventuali verifiche strutturali, attività che esulano dall'oggetto della presente perizia.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia ha utilizzazione autonoma, per cui in esso non è costituito un condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè da gravami di carattere demaniale e /o di uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura sviluppata su due elevazioni fuori terra, con solai in latero-cemento e copertura a più falde inclinate di tipo a padiglione.

Le pareti verticali, sia interne che esterne, risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato. Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Il piano primo è dotato di avvolgibili (tapparelle), mentre al piano terra sono presenti persiane.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a GPL e da un termocamino, con corpi scaldanti (radiatori) distribuiti nei vari ambienti.

L'epoca di costruzione del fabbricato è stimabile tra gli anni '70/'80 del secolo scorso. Le finiture dell'unità posta al piano primo risultano coerenti con tale periodo costruttivo, presentando caratteristiche tipiche dell'epoca. Le finiture del piano terra, invece, appaiono più recenti e sono riconducibili, con ragionevole approssimazione, a un intervento eseguito circa un decennio più tardi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOROLO (FR) - VIA VARICO, 9, 03017, PIANO T-1**

L'Immobile risulta occupato dall'esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da suo padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 05/12/2002 al 18/10/2005 | **** Omissis **** | DECRETO DI TRASFERIMENTO |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | TRIBUNALE DI FROSINONE   |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione            |      |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                          |      |               |             |
| Dal 18/10/2005               | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA            |      |               |             |

|                                                                                                                                     |  |                            |                 |                          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|
| <div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div><div></div></div> |  | <div>Rogante</div>         | <div>Data</div> | <div>Repertorio N°</div> | <div>Raccolta N°</div> |
|                                                                                                                                     |  | NOTAIO RAPONI<br>FRANCESCO |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  | Trascrizione               |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  | <div>Presso</div>          | <div>Data</div> | <div>Reg. gen.</div>     | <div>Reg. part.</div>  |
|                                                                                                                                     |  |                            |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  | Registrazione              |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  | <div>Presso</div>          | <div>Data</div> | <div>Reg. N°</div>       | <div>Vol. N°</div>     |
|                                                                                                                                     |  |                            |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  |                            |                 |                          |                        |
|                                                                                                                                     |  |                            |                 |                          |                        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 08/02/2006  
Reg. gen. 2307 - Reg. part. 434  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 14/02/2011  
Reg. gen. 2909 - Reg. part. 2144  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/03/2011  
Reg. gen. 5869 - Reg. part. 4293  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 19/12/2024

Reg. gen. 23321 - Reg. part. 18750

Quota: Proprietà 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE**

Trascritto a FROSINONE il 12/12/2025

Reg. gen. 23081 - Reg. part. 2869

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Dall'esame del PTPR si riscontra che il fabbricato, inteso come struttura, non ricade all'interno di aeree soggette a vincoli paesaggistici, mentre una porzione di corte, più precisamente parte dell'accesso dalla strada pubblica ricade all'interno dell'area soggetta a vincolo di "protezione delle aree boscate".

Il fabbricato oggetto della procedura ha destinazione residenziale ed è ubicato in Via Varico, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona "R.U.R." del vigente P.R.G. del Comune di Morolo.

Per tali zone si pone l'obiettivo primario di operare un recupero urbanistico incentivando un generalizzato processo di ricomposizione della qualità formale dell'insieme urbano e di recupero funzionale. All'interno di tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.31 Legge 457/78.

Al fine di incentivare e governare un processo di riqualificazione funzionale e formale del modello insediativo, comunque impostosi nei decenni precedenti con forme prevalentemente spontanee e diffuse, oltre alle normali attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di integrazione volumetrica in sopraelevazione, per non più di un piano e per non più del 30% della volumetria esistente con un massimo di 180 mc senza incremento delle unità immobiliari da destinarsi esclusivamente ad uso residenziale per i soli edifici costituiti da solo piano terreno con riferimento alla quota della strada su cui prospettano.

Per i fabbricati attualmente destinati all'uso residenziale, è consentito una tantum l'aumento del volume complessivo.

Sono ammessi altresì, previo rilascio di concessione edilizia diretta assistita da apposita convenzione, gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti uno o più edifici aventi complessivamente una consistenza minima di almeno mc. 150 con un "bonus" di integrazione volumetrica, per non più del 30% della volumetria esistente e comunque per non più di 300 mc nei casi in cui i richiedenti si impegnino ad arretrare di almeno 10 ml. il prospetto sul fronte stradale destinando al pubblico uso una fascia di almeno sei metri.

Per i fabbricati attualmente destinati o da destinare ad uso turistico ricettivo o terziario di servizio al turismo, è consentito per una sola volta l'aumento del volume complessivo per esigenze di adeguamento funzionale.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti prescrizioni:

Altezza massima in gronda mt 7.00

Distacchi minimi dalle strade esistenti mt 10.00

Distacchi minimi dai fabbricati mt 10.00

Distacchi minimi dai confini mt 5.00

Lunghezza massima delle fronti edilizie mt 20.00

Copertura a tetto in laterizi con inclinazione  $25\% < i < 35\%$

Aggetti e sporti massimi fuori dei volumi edilizi mt 0.80

Le destinazioni d'uso permesse, fatte salve le eventuali limitazioni altrimenti espressamente previste, sono quelle relative alla residenza e alle attività di servizio, produttivo e professionale, esercitate da privati con esclusione di quelle comportanti attività moleste o comunque incompatibili con la residenza, (autocarrozzerie, officine meccaniche, impianti di verniciatura, commercio ed utilizzazione di prodotti nocivi per la salute, ecc.) di disturbo per la qualità ambientale o quelle comunque ritenute tali da responsabili dell'igiene pubblica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Immobile risulta edificato in assenza di titolo abilitativo a costruire. Per tale abuso risulta presentata Istanza di Sanatoria ai sensi dell'Art. 40 ultimo comma della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, presentata al Comune di Morolo in data 29 agosto 2003 con Protocollo n. 4288 a nome della società Giotto S.r.l., con sede in Milano.

Ad oggi la pratica di sanatoria risulta ancora non definita (perfezionata) e quindi non risulta ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dalla visione della documentazione depositata in Comune di è potuto riscontrare che gli elaborati grafici depositati corrispondono allo stato dei luoghi.

Per il completamento della documentazione tecnica ed il completamento del saldo di oneri ed Oblazione ed Oneri necessari per la definizione della pratica di Sanatoria, si stima un costo di circa 9.000,00 euro.

## 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 sono presenti vincoli od 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** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1  
Il fabbricato oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli: al piano primo è ubicata un'unità abitativa, mentre al piano terra è presente un locale pertinenziale. L'immobile è inoltre corredato da una corte esterna di pertinenza esclusiva, interamente pavimentata e accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile motorizzato e un ingresso pedonale. Il piano terra ha accesso diretto ed indipendente dal cortile esterno, come anche il piano primo a cui si accede da una scala interna che dal cortile porta direttamente all'appartamento al piano primo. Si precisa che il piano terra deve considerarsi funzionalmente collegato al piano primo in modo indiretto, in quanto, per caratteristiche costruttive e configurazione dell'immobile, costituisce una pertinenza complementare a servizio dell'unità sovrastante. La distribuzione degli spazi interni risulta così articolata: •Piano terra: soggiorno con zona pranzo, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, cantina ed un portico sul lato sud del fabbricato. •Piano primo: ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, servizio igienico, tre camere da letto e balcone. L'immobile è dotato degli allacciamenti ai principali servizi di pubblica utilità, quali rete elettrica, acquedotto e linea telefonica. Fatta eccezione per il sistema di smaltimento delle acque reflue, che non risulta allacciato alla rete fognaria pubblica, l'immobile è dotato di una fossa settica ubicata nel terreno adiacente. Il sistema di riscaldamento ed ACS è alimentato tramite caldaia GPL ed è integrato dalla presenza di un termocamino. Le caratteristiche delle finiture interne ed esterne sono riconducibili a una tipologia ordinaria, con materiali e componenti di livello medio. Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta nel complesso buono, sia per gli ambienti interni sia per le parti esterne. Il portico posto al piano terra costituisce un'eccezione, presentando condizioni di conservazione precarie che rendono opportuni interventi di ripristino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 632, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 91.480,30

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

|                                                                                                |           |             |             |         |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|---------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Morolo (FR) - Via<br>Varico, 9, 03017, piano<br>T-1 | 229,85 mq | 398,00 €/mq | € 91.480,30 | 100,00% | € 91.480,30 |
| Valore di stima:                                                                               |           |             |             |         | € 91.480,30 |

Valore di stima: € 91.480,30

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                             | Valore    | Tipo |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                               | 9.000,00  | €    |
| Oneri Aggiornamento Catastale                                       | 1.000,00  | €    |
| Oneri cautelativi per indagini ed opere di consolidamento struttura | 15.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 66.480,30**

Si precisa che, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato applicato un deprezzamento pari a € 10.000,00 (diecimila/00), ritenuto congruo a compensare gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'unità immobiliare, come dettagliatamente illustrato nei capitoli relativi alla Regolarità Urbanistica e alla Corrispondenza Catastale.

È stato inoltre applicato un ulteriore deprezzamento pari a € 15.000,00 (quindicimila/00), determinato in via meramente estimativa e prudentiale, a copertura dei presumibili oneri connessi all'esecuzione delle necessarie indagini diagnostiche, geognostiche e strutturali finalizzate all'accertamento della natura e delle cause del quadro fessurativo riscontrato, nonché dei conseguenti interventi di consolidamento che dovessero rendersi necessari. Tale importo ha carattere esclusivamente indicativo, in quanto l'effettiva entità delle opere e dei relativi costi potrà essere determinata soltanto all'esito delle suddette indagini specialistiche, le quali esulano dall'oggetto della presente perizia.

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.

Alatri, li 01/09/2026

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISTANZA DI CONDONO AI SENSI DELL'ART.40 L.47/85 ED ALLEGATI



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1

Il fabbricato oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli: al piano primo è ubicata un'unità abitativa, mentre al piano terra è presente un locale pertinenziale. L'immobile è inoltre corredato da una corte esterna di pertinenza esclusiva, interamente pavimentata e accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile motorizzato e un ingresso pedonale. Il piano terra ha accesso diretto ed indipendente dal cortile esterno, come anche il piano primo a cui si accede da una scala interna che dal cortile porta direttamente all'appartamento al piano primo. Si precisa che il piano terra deve considerarsi funzionalmente collegato al piano primo in modo indiretto, in quanto, per caratteristiche costruttive e configurazione dell'immobile, costituisce una pertinenza complementare a servizio dell'unità sovrastante. La distribuzione degli spazi interni risulta così articolata: •Piano terra: soggiorno con zona pranzo, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, cantina ed un portico sul lato sud del fabbricato. •Piano primo: ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, servizio igienico, tre camere da letto e balcone. L'immobile è dotato degli allacciamenti ai principali servizi di pubblica utilità, quali rete elettrica, acquedotto e linea telefonica. Fatta eccezione per il sistema di smaltimento delle acque reflue, che non risulta allacciato alla rete fognaria pubblica, l'immobile è dotato di una fossa settica ubicata nel terreno adiacente. Il sistema di riscaldamento ed ACS è alimentato tramite caldaia GPL ed è integrato dalla presenza di un termocamino. Le caratteristiche delle finiture interne ed esterne sono riconducibili a una tipologia ordinaria, con materiali e componenti di livello medio. Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta nel complesso buono, sia per gli ambienti interni sia per le parti esterne. Il portico posto al piano terra costituisce un'eccezione, presentando condizioni di conservazione precarie che rendono opportuni interventi di ripristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 632, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del PTPR si riscontra che il fabbricato, inteso come struttura, non ricade all'interno di aree soggette a vincoli paesaggistici, mentre una porzione di corte, più precisamente parte dell'accesso dalla strada pubblica ricade all'interno dell'area soggetta a vincolo di "protezione delle aree boscate". Il fabbricato oggetto della procedura ha destinazione residenziale ed è ubicato in Via Varico, nel Comune di Morolo (FR), ricade in zona "R.U.R." del vigente P.R.G. del Comune di Morolo. Per tali zone si pone l'obiettivo primario di operare un recupero urbanistico incentivando un generalizzato processo di ricomposizione della qualità formale dell'insieme urbano e di recupero funzionale. All'interno di tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.31 Legge 457/78. Al fine di incentivare e governare un processo di riqualificazione funzionale e formale del modello insediativo, comunque impostosi nei decenni precedenti con forme prevalentemente spontanee e diffuse, oltre alle normali attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di integrazione volumetrica in sopraelevazione, per non più di un piano e per non più del 30% della volumetria esistente con un massimo di 180 mc senza incremento delle unità immobiliari da destinarsi esclusivamente ad uso residenziale per i soli edifici costituiti da solo piano terreno con riferimento alla quota della strada su cui prospettano. Per i fabbricati attualmente destinati all'uso residenziale, è consentito un tantum l'aumento del volume complessivo. Sono ammessi altresì, previo rilascio di concessione edilizia diretta assistita da apposita convenzione, gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti uno o più edifici aventi complessivamente una consistenza minima di almeno mc. 150 con un "bonus" di integrazione volumetrica, per non più del 30% della volumetria esistente e comunque per non più di 300 mc nei casi in cui i richiedenti si impegnino ad arretrare di almeno 10 ml. il prospetto sul fronte stradale destinando al pubblico uso una fascia di almeno sei metri. Per i fabbricati attualmente destinati o da destinare ad uso turistico ricettivo o terziario di servizio al turismo, è consentito per una sola volta l'aumento del volume complessivo per

esigenze di adeguamento funzionale. Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti prescrizioni: Altezza massima in gronda mt 7.00 Distacchi minimi dalle strade esistenti mt 10.00 Distacchi minimi dai fabbricati mt 10.00 Distacchi minimi dai confini mt 5.00 Lunghezza massima delle fronti edilizie mt 20.00 Copertura a tetto in laterizi con inclinazione 25 % < i < 35 % Aggetti e sporti massimi fuori dei volumi edilizi mt 0.80 Le destinazioni d'uso permesse, fatte salve le eventuali limitazioni altrimenti espressamente previste, sono quelle relative alla residenza e alle attività di servizio, produttivo e professionale, esercitate da privati con esclusione di quelle comportanti attività moleste o comunque incompatibili con la residenza, (autocarrozzerie, officine meccaniche, impianti di verniciatura, commercio ed utilizzazione di prodotti nocivi per la salute, ecc.) di disturbo per la qualità ambientale o quelle comunque ritenute tali da responsabili dell'igiene pubblica.

**Prezzo base d'asta: € 66.480,30**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.480,30

| Bene N° 1 - Fabbricato civile              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Morolo (FR) - Via Varico, 9, 03017, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 4, Part. 632, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie | 229,85 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta, nel complesso, buono, sia per quanto riguarda gli ambienti interni sia per le parti esterne. Fa eccezione il portico posto al piano terra, che presenta uno stato di conservazione precario e necessita di interventi di manutenzione e ripristino importanti. Nel corso del sopralluogo sono tuttavia state rilevate alcune lesioni che meritano particolare attenzione. In particolare, in diversi ambienti del piano primo sono state riscontrate evidenti lesioni oblique sui muri perimetrali, di significativa estensione e ampiezza. Per caratteristiche morfologiche e andamento, tali fessurazioni potrebbero essere riconducibili a fenomeni di cedimento delle fondazioni, circostanza che non può tuttavia essere confermata nell'ambito del presente incarico. L'effettiva natura e le cause del quadro fessurativo potranno essere accertate esclusivamente mediante specifiche indagini diagnostiche e geognostiche, nonché attraverso eventuali verifiche strutturali, attività che esulano dall'oggetto della presente perizia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Descrizione:                               | Il fabbricato oggetto di valutazione si sviluppa su due livelli: al piano primo è ubicata un'unità abitativa, mentre al piano terra è presente un locale pertinenziale. L'immobile è inoltre corredato da una corte esterna di pertinenza esclusiva, interamente pavimentata e accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile motorizzato e un ingresso pedonale. Il piano terra ha accesso diretto ed indipendente dal cortile esterno, come anche il piano primo a cui si accede da una scala interna che dal cortile porta direttamente all'appartamento al piano primo. Si precisa che il piano terra deve considerarsi funzionalmente collegato al piano primo in modo indiretto, in quanto, per caratteristiche costruttive e configurazione dell'immobile, costituisce una pertinenza complementare a servizio dell'unità sovrastante. La distribuzione degli spazi interni risulta così articolata: •Piano terra: soggiorno con zona pranzo, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico, cantina ed un portico sul lato sud del fabbricato. •Piano primo: ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, servizio igienico, tre camere da letto e balcone. L'immobile è dotato degli allacciamenti ai principali servizi di pubblica utilità, quali rete elettrica, acquedotto e linea telefonica. Fatta eccezione per il sistema di smaltimento delle acque reflue, che non risulta allacciato alla rete fognaria pubblica, l'immobile è dotato di una fossa settica ubicata nel terreno adiacente. Il sistema di riscaldamento ed ACS è alimentato tramite caldaia GPL ed è integrato dalla presenza di un termocamino. Le caratteristiche delle finiture interne ed esterne sono riconducibili a una tipologia ordinaria, con materiali e componenti di livello medio. Lo stato manutentivo generale dell'edificio risulta nel complesso buono, sia per gli ambienti interni sia per le parti esterne. Il portico posto al piano terra costituisce un'eccezione, presentando condizioni di conservazione precarie che rendono opportuni interventi di ripristino. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'Immobile risulta occupato dall'esecutato Sig.ra **** Omissis **** e da suo padre sig. **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |