

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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 Fiuggi (FR) - Via delle Valli snc - Loc. Muretti Stifuni , interno 9, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°47'40.8"N 13°13'43.5"E)

Lotto unico costituito da un appartamento con annesso locale garage situato in Fiuggi loc. Muretti Stifuni oggi Via delle Valli snc "catastalmente Via Armando Diaz n. 364", costituito da due livelli, piano terra e 1° sottostrada con giardino privato e diritti sulle parti comuni quali scala comune e corte condominiale comune.

L'appartamento è posto al piano terra catastale (rialzato) raggiungibile tramite due rampe della scala comune esterna che serve, inoltre, altre due unità immobiliari. Dal portone di ingresso ci si immette, nel vano ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente balcone, un piccolo disimpegno che collega il bagno e la camera da letto, il tutto per circa mq 53,00 lordi e 41,00 netti con uscita sul giardino privato di circa mq 54,00 oltre a permettere di accedere alla scala interna che collega il locale garage di circa mq 56,00 sito al piano seminterrato il quale ospita anche il locale idrico. Detto piano seminterrato si trova allo stato rustico. Risulta installati gli impianti idrico - sanitario e quello di riscaldamento alimentato con gas metano, realizzati fino alla cabine contatori condominiali. L'impianto elettrico risulta invece parzialmente realizzato, in quanto mancano i collegamenti al contatore posto sotto il vano scala esterno per il quale è comunque presente il corrugato. L'immobile proposto in vendita risulta conforme ai fini urbanistici e la planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi. Non risulta rilasciata l'agibilità che rimarrà a carico dell'acquirente.

Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, le opere di completamento per renderlo vivibile, nell'immediato, risultano contemplate e sottratte al valore di stima adottato.

Risulta regolarmente trascritto regolamento condominiale, anche se non è stato possibile rinvenire l'attuale amministratore di condominio denominato "Condominio La Valle".

Si precisa che l'immobile sarà soggetto alle imposte tra le quali l'iva, se dovuta al momento del trasferimento.

La vendita del bene 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'Esperto Stimatore, ha fissato concordando con il Custode Dott.ssa Martini Lara, il sopralluogo presso i beni inviando racc. AR1 sia presso la sede della società che presso l'ultimo indirizzo noto dell'amministratore nonché attuale liquidatore della medesima. Le notifiche non venivano ricevute e pertanto il giorno del sopralluogo veniva fissato un secondo incontro, per il quale veniva apposto sul portone d'ingresso dell'immobile staggito avviso recante le informazioni necessarie, oltre alla seconda data di accesso. Anche nella seconda data fissata per l'accesso non risultava presente nessuno presso i luoghi. Seguendo la procedura, veniva depositata relazione preliminare, con conseguente provvedimento di fissazione udienza per emissione ordine di liberazione. Nelle more della scadenza di tale notifica, lo scrivente veniva contattato a seguito di prelievo dell'avviso affisso al portone di ingresso e si procedeva con sopralluogo concordato e consegna delle chiavi dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via delle Valli snc - Loc. Muretti Stifuni , interno 9, piano T-S1

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

Il lotto unico confina:

- appartamento al piano terra: con appartamento sub 8, sub 32, scala esterna comune sub 3 e particella 870;
- locale garage: corte comune BCNC sub 1, locale sub 41, sub 11, sub 8 e terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	41,25 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	T
Giardino	53,65 mq	53,65 mq	0,18	9,66 mq	0,00 m	T
Locale rimessa e idrico	47,68 mq	56,57 mq	0,50	28,29 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2009 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3.5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 0,00 Piano T-S1
Dal 18/12/2010 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 459, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3.5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 325,37 Piano T-S1

Dall'esame delle documentazione, dalla ricostruzione ipotecaria e catastale, l'esperto stimatore riferisce che i titolari dei diritti reali corrispondono ai titolari dei diritti catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	459	9	2	A2	5	3.5	80 mq	325,37 €	T-S1	

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto che il piano adibito a locale rimessa-garage deve essere ultimato, che il piano appartamento non è mai stato abitato che deve essere rifinito in alcune zone, come da foto allegate, e che risulta privo di impianto elettrico che dovrà essere realizzato a partire dal sottoscala comune dove sono ubicati i contatori con gli allacci alla pubblica fornitura.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato ha diritto sulle parti condominiali comuni secondo le rispettive quote millesimali spettanti, catastalmente ha diritto sulla corte comune f. 29 n. 459 sud da 1 e sulla scala esterna di accesso sub 3, quest'ultima che conduce ad altre due unità immobiliari oltre quella interessata dalla presente perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente E.S. riferisce che dalle trascrizioni degli atti pubblici visionati nonché dai relativi elaborati grafici catastali e progettuali riferibili, non è stata rilevata nessuna servitù precisata e/o descritta a favore e contro. Pertanto si tenga conto che il trasferimento avviene con annesse servitù attive e passive derivanti dai luoghi, ivi comprese quelle occulte non rilevabili da fonti pubbliche, non rese note dalla proprietà al momento del sopralluogo e/o alla vista dei luoghi, per quest'ultimo caso con particolare riguardo a servitù aeree e/o sotterranee per colonne di adduzione, scarico e simili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare periziata, è inserita all'interno di un fabbricato a maggior consistenza costituito da un corpo di fabbrica unico, costituito da tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

La struttura portante risulta essere realizzata con telaio in c.a. costituito da travi rovesce di fondazione con pilastri e travi orizzontali di collegamento in elevazione, i solai di calpestio dei piani abitativi sono stati realizzati in travetti di c.a. prefabbricati e pignatte di alleggerimento con soletta in c.a. aggettanti nei rispettivi balconi, la copertura è costituita da un solaio gettato in opera a due falde inclinate sfalsate in diversi punti.

Le abitazioni si raggiungono dalla scala esterna comune in c.a. che per raggiungere il piano terra "rialzato", sviluppa due rampe. All'interno l'appartamento che presenta tre spazi interni di cui un vano zona giorno con pavimentazione in gress, un bagno completo di sanitari, piatto doccia e termo arredo tutto in ceramica e una camera da letto con possibilità di uscita sul giardino esclusivo. Al piano seminterrato, tramite scala interna, è possibile raggiungere il vano garage allo stato rustico, con locale idrico integrato e serbatoio per autoclave installato oltre ripostiglio, accessibile dalla corte comune esterna. Risulta installati gli impianti idrico - sanitario e quello di riscaldamento alimentato con gas metano, realizzati fino alla cabine contatori condominiali. L'impianto elettrico risulta invece parzialmente realizzato, in quanto mancano i collegamenti al contatore posto sotto il vano scala esterno per il quale è comunque presente il corrugato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1966 al 15/06/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Maio	11/11/1966	20215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	11/11/1966	10814	9850
		Registrazione			
Dal 04/06/1977 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/09/1989 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Ag. delle Entrate di Frosinone	15/06/1978	7722	7016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	04/06/1977	93	311
		Dichiarazione di successione per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	06/05/1997	8826	7458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. del Registro di Frosinone	12/06/1990	76	459
Dal 21/11/2006 al 13/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo M.I.P.	21/11/2006	25725	8133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	18/12/2006	30230	18736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 24/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabbro Claudio	11/01/2007	110076	28969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	13/01/2007	1107	703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2008	**** Omissis ****	Affrancazione Usi Civici di Pascolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carla Fiore	17/07/2008	4523	2796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	29/07/2008	16519	11058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/07/2009	**** Omissis ****	Regolamento di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabbro	21/07/2009	113944	31319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	27/07/2009	18960	14415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2010 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Cessione di diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabbro	18/12/2010	116080	32582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	24/12/2010	25950	17710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	21/11/2006	25725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	16/11/2021	18819	15306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo	21/11/2006	25725	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate di Frosinone	16/11/2021	18818	15305
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente esperto stimatore, precisa che dal certificato notarile prodotto nel fascicolo e dalla verifica delle visure ipotecarie eseguite dal 1957 ed aggiornate al 22.05.2025, risulta la trascrizione delle successioni paterna e materna dei danti causa alla società eseguita con relativa trascrizione delle accettazioni tacite di eredità. Alla data dell'aggiornamento ipotecario non risultano atti traslativi e pregiudizievoli successivi al pignoramento. Vengono allegati oltre la visura ipotecaria, anche gli atti di provenienza all'esecutato e quelli anteventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 28/04/2007
Reg. gen. 13287 - Reg. part. 3886
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 5.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500.000,00
Note: Si precisa che l'ipoteca iniziale era al tempo iscritta sui terreni oggetto della successiva costruzione allora distinti in catasto terreni al foglio 29 particelle 587-459-296-294 del Comune di Fiuggi, alla quale risultano le annotazione a margine per frazionamento in quota.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 12/07/2024

Reg. gen. 13087 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/08/2009

Reg. gen. 20723 - Reg. part. 2275

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che il frazionamento in quota è riferito all'iscrizione formalità R.P. 3886 del 28.04.2007.

Ne scaturisce che il bene risulta assoggettato ad ipoteca per la somma di Euro 170.000,00 ed Euro 85.000,00 per capitale.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di n. 2 domande di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, successivamente alla vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno dove sorge il fabbricato al cui interno è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ricade in zona edificabile di tipo C1 del P.R.G. del Comune di Fiuggi, ad oggi completamente lottizzato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento con annesso locale garage, è inserito all'interno di un contesto edilizio edificato in lottizzazione, per la quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi a seguito di accesso agli atti ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- 1) Permesso di Costruire n. 255 del 16.01.2007 rif. pratica edilizia n. 13180, per la realizzazione di un complesso edilizio destinato ad abitazioni residenziali, oggetto di voltura di PDC rilasciata con prot. 992 del 25.01.2007;
- 2) Permesso di costruire in variante n. 279 del 25.05.2007 al PDC n. 255/2007 per modifiche sommarie

generalì e specifiche al piano seminterrato adibito a posti auto e locali cantina;

3) D.I.A. prot. 10718 del 19.10.2007 in variante al PDC 255/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni e per apertura di alcune finestre;

4) D.I.A. prot. 3592 del 01.04.2008 in variante al PDC 255/2007, per realizzazione parete di contenimento piano garage e scale di collegamento oltre altre opere

5) richiesta di rilascio di certificato di agibilità, prot. 11522 del 06.11.2008, completa di comunicazione fine lavori, relazione a strutture ultimate e collaudo statico, non rilasciata agli atti.

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.

Dalla visione degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi, si ritiene che via sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto dell'unità immobiliare trattata nella presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla documentazione rinvenuta è stato possibile verificare che è stato redatto e trascritto regolamento di condominio come da nota di trascrizione allegata alla visura ipotecaria, tuttavia al momento del sopralluogo non è stato possibile ricevere indicazione in merito al corrente esercizio ed individuare il nome dell'amministratore del condominio denominato "Condominio La Valle".

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 Fiuggi (FR) - Via delle Valli snc - Loc. Muretti Stifuni , interno 9, piano T-S1

Lotto unico costituito da un appartamento con annesso locale garage situato in Fiuggi loc. Muretti Stifuni oggi Via delle Valli snc "catastalmente Via Armando Diaz n. 364", costituito da due livelli, piano terra e 1° sottostrada con giardino privato e diritti sulle parti comuni quali scala comune e corte condominiale comune. L'appartamento è posto al piano terra catastale (rialzato) raggiungibile tramite due rampe della scala comune esterna che serve, inoltre, altre due unità immobiliari. Dal portone di ingresso ci si immette, nel vano ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente balcone, un piccolo disimpegno che collega il bagno e la camera da letto, il tutto per circa mq 53,00 lordi e 41,00 netti con uscita sul giardino privato di circa mq 54,00 oltre a permettere di accedere alla scala interna che collega il locale garage di circa mq 56,00 sito al piano seminterrato il quale ospita anche il locale idrico. Detto piano seminterrato si trova allo stato rustico. Risulta installati gli impianti idrico - sanitario e quello di riscaldamento alimentato con gas metano, realizzati fino alla cabine contatori condominiali. L'impianto elettrico risulta invece parzialmente realizzato, in quanto mancano i collegamenti al contatore posto sotto il vano scala esterno per il quale è comunque presente il corrugato. L'immobile proposto in vendita risulta conforme ai fini urbanistici e la planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi. Non risulta rilasciata l'agibilità che rimarrà a carico dell'acquirente. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, le opere di completamento per renderlo vivibile, nell'immediato, risultano contemplate e sottratte al valore di stima adottato. Risulta regolarmente trascritto regolamento condominiale, anche se non è stato possibile rinvenire l'attuale amministratore di condominio denominato "Condominio La Valle". Si precisa che l'immobile sarà soggetto alle imposte tra le quali l'iva, se dovuta al momento del trasferimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 459, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.900,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (basato su riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 900,00 (condizioni normali) - val. max. € 1.950,00 (condizioni ottime). Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e lo stato conservativo e la vetustà, le rifiniture presenti e la loro qualità, il rapporto tra la superficie, l'ubicazione nonché il contesto del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, facendo attribuire al sottoscritto un valore unitario medio corrente pari ad Euro 1.000,00/mq nella zona centrale per appartamenti con edificazione recente contemplando le opere di finitura e rivisitazione impianti e messa in esercizio nel valore unitario adottato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via delle	91,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 91.900,00	100,00%	€ 91.900,00

Valli snc - Loc. Muretti Stifuni , interno 9, piano T-S1				
Valore di stima:				€ 91.900,00

Valore di stima: € 91.900,00

Valore finale di stima: € 91.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 05/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - aggiornamento visura ipotecaria
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - vis. storiche catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - pianta attuale Catasto Fabbricati
- ✓ N° 4 Foto - Lotto Unico
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli Urbanistici
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - richiesta certificato di agibilità + collaudo
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale di sopralluogo