

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/25 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 03/12/2025, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, residente in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Fiuggi (FR) - via dei Villini, appartamento scala B, interno 2, piano 1, civico 21, e posto auto piano S1

DESCRIZIONE

1) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Fiuggi (FR), via dei Villini (foto da 1 a 12- Allegato 1), costituito da un appartamento, al piano 1, interno 2, scala B, civico 21, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 38 n. 61 sub. 3**, piano 1, int. 2, scala B, categoria A/2, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 42 m², rendita 329,24 euro; da un posto auto al coperto al piano S1, interno 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 38 n. 60 sub. 23**, piano S1, int. 23, categoria C/6, classe 5, consistenza 8 m², superficie catastale 8 m², rendita 47,51 euro; con diritti su parti e spazi condominiali. L'appartamento è parte di un fabbricato a maggior consistenza denominato "Salus Residence" ed è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. All'appartamento si accede dalla scala B condominiale. Il posto auto si trova in un'autorimessa a maggior consistenza interrata con accesso dalla pubblica via mediante due rampe. L'appartamento è in buone condizioni con finiture di tipo civile, pavimenti in laminato prefinito e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo. Gli impianti necessitano di aggiornamenti ed adeguamenti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il fabbricato in cui è collocato si trova in buone condizioni e le rifiniture delle parti comuni sono abbastanza curate. Il posto auto è collocato in un'autorimessa che versa in pessime condizioni con porzioni di solaio ammalorate, rifiuti e frammenti di intonaco e materiali vari sparsi a terra, impianti apparentemente non funzionanti e necessitanti di manutenzione ed adeguamento. Viste le condizioni si deve ritenere che l'autorimessa sia priva di certificato di prevenzione incendi. L'appartamento confina con scala B, distacco verso via dei Villini, interno 3, s.a.; il posto auto con interno 24, spazio manovra comune a due lati, s.a..

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.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"- Fabbricato sito in Fiuggi (FR), Via Villini n.2, Scala B, Int.2, piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuggi (FR) al foglio 38, p.lla 61, sub. 3, Cat.A/2, classe 3, vani 2,5, rendita € 329,24, piena proprietà;

- Fabbricato sito in Fiuggi (FR), Via Villini n.2, Int.23, piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuggi (FR) al foglio 38, p.lla 60, sub. 23, Cat. C/6, Classe 5, consistenza 8mq, rendita catastale € 47,51, piena proprietà".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14271 reg. part., n. 17944 reg. gen., del 01/10/2025, risulta:

Unità negoziale 1:

1-Appartamento sito nel Comune di Fiuggi (FR), via dei Villini 2, scala B, interno 2, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 38 particella 61 subalterno 3, consistenza 2,5 vani, natura A2;
2- Posto auto sito nel Comune di Fiuggi (FR), via del Villini 2, interno 23, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 38 particella 60 subalterno 23, consistenza 8 m², natura C6;

- soggetto a favore: ***omissis***, diritto proprietà;
- soggetto contro: ***omissis***, diritto proprietà.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Fiuggi (FR) - via dei Villini, appartamento scala B, interno 2, piano 1, civico 21, e posto auto piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli che risale ad oltre il ventennio. Ne segue che la documentazione prevista 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (F. 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23) sono pervenuti a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio ***omissis*** il 15/05/1987, rep. n. 1497, racc. n. 428, trascritto a Frosinone il 25/05/1987 al n. 5961 del reg. part. e n. 7672 del reg. gen.. Risulta inoltre per l'appartamento F. 38 n. 61 sub. 3 una trascrizione a favore di ***omissis*** contro ***omissis*** del decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 18/10/1991, rep. n. 1152, trascritto a Frosinone il 18/11/1991 al n. 15154 reg. part. e n. 18089 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sui beni oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

Dalla scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio ***omissis*** il 15/05/1987, rep. n. 1497 racc. n. 428, risulta che ***omissis*** è coniugato in regime di separazione dei beni.
L'appartamento (F. 38 n. 61 sub. 3) è locato, mentre il posto auto (F. 38 n. 60 sub. 23) è nella disponibilità del debitore.

CONFINI

L'appartamento confina con scala B, distacco verso via dei Villini, interno 3, s.a.; il posto auto con interno 24, spazio manovra comune a due lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (F. 38 n. 61 sub. 3)		42,00 mq	1	42,00 mq		1
Posto auto al coperto (F. 38 n. 60 sub. 23)		8,00 mq	0,2	1,60 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				43,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,60 mq		

I beni del compendio non sono comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita, essendo stati pignorati per l'intero.

Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, nel calcolo della superficie convenzionale, sono state considerate le superfici catastali risultanti dalle visure.

Ai fini della stima del compendio, si terrà conto dell'incidenza delle parti condominiali e dello stato dell'autorimessa, in cui è collocato il posto auto, adeguando i prezzi unitari di stima.

Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1987 al 29/01/2026	***omissis***, proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 61, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 329,24 Piano 1
Dal 15/05/1987 al 26/02/2026	***omissis***, proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 60, Sub. 23 Categoria C6 Cl.5, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 47,51 Piano S1

Dal certificato notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (F. 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23) sono pervenuti a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con scrittura

privata di compravendita autenticata dal Notaio ***omissis*** il 15/05/1987, rep. n. 1497, racc. n. 428, trascritto a Frosinone il 25/05/1987 al n. 5961 del reg. part. e n. 7672 del reg. gen.. Risulta inoltre per l'appartamento F. 38 n. 61 sub. 3 una trascrizione a favore di ***omissis*** contro ***omissis*** del decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 18/10/1991, rep. n. 1152, trascritto a Frosinone il 18/11/1991 al n. 15154 reg. part. e n. 18089 reg. gen..

Da tutto quanto sopra emerge che v'è corrispondenza fra i dati catastali e quelli reali, in quanto risultano diritti di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	61	3		A2	3	2,5 vani	42 mq	329,24 €	1	
	38	60	23		C6	5	8 mq	8 mq	47,51 €	S1	

Gli immobili del complesso F. 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23 sono intestati catastalmente a ***omissis***, proprietà per 1000/1000. Dalle visure catastali storiche e dalle risultanze ipotecarie riportate nel certificato notarile in atti, non emerge la presenza di usi civici, circostanza questa che però potrebbe non essere esclusa, in quanto gran parte del territorio del Comune di Fiuggi è gravata da usi civici.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"- Fabbricato sito in Fiuggi (FR), Via Villini n.2, Scala B, Int.2, piano 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuggi (FR) al foglio 38, p.lla 61, sub. 3, Cat.A/2, classe 3, vani 2,5, rendita € 329,24, piena proprietà;
- Fabbricato sito in Fiuggi (FR), Via Villini n.2, Int.23, piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiuggi (FR) al foglio 38, p.lla 60, sub. 23, Cat. C/6, Classe 5, consistenza 8mq, rendita catastale € 47,51, piena proprietà".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14271 reg. part., n. 17944 reg. gen., del 01/10/2025, risulta:

Unità negoziale 1:

1-Appartamento sito nel Comune di Fiuggi (FR), via dei Villini 2, scala B, interno 2, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 38 particella 61 subalterno 3, consistenza 2,5 vani, natura A2;
2- Posto auto sito nel Comune di Fiuggi (FR), via del Villini 2, interno 23, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 38 particella 60 subalterno 23, consistenza 8 m², natura C6;

- soggetto a favore: ***omissis***, diritto proprietà;

- soggetto contro: ***omissis***, diritto proprietà.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli che risale ad oltre il ventennio.

PATTI

L'appartamento oggetto della procedura è stato locato con contratto del 01/01/2025, registrato il 29/08/2025, con canone di 300 euro al mese. Il posto auto è nella disponibilità del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

I beni sono parte del complesso residenziale "Salus Residence", collocato nella parte bassa di Fiuggi (Fiuggi Fonte) non lontano da Piazza Spada, che è composto da un fabbricato con diverse unità immobiliari ed un'autorimessa interrata, con cortile, spazi e viabilità comuni ed aperti anche al pubblico.

L'appartamento è in buone condizioni con finiture di tipo civile, pavimenti in laminato prefinito e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo. Gli impianti necessitano di aggiornamenti ed adeguamenti. Il fabbricato in cui è collocato l'appartamento si trova in buone condizioni e le rifiniture delle parti comuni sono abbastanza curate. Il posto auto è collocato in un'autorimessa che versa in pessime condizioni con porzioni di solaio ammalorate, rifiuti e frammenti di intonaco e materiali vari sparsi a terra, impianti apparentemente non funzionanti e necessitanti di manutenzione ed adeguamento. Viste le condizioni si deve ritenere che l'autorimessa sia priva di certificato di prevenzione incendi.

PARTI COMUNI

I beni che costituiscono il compendio pignorato sono inseriti in un contesto condominiale costituito da più unità immobiliari, per cui vi sono parti comuni fra di esse che sono sia gli spazi e le parti condominiali che quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel complesso residenziale è costituito un condominio. Dalle informazioni assunte dal Custode presso l'Amministratore di condominio è risultata una rata condominiale per il 2025 di 1.004,00 euro/anno, salvo conguaglio. Non è dato sapere se sono stati deliberati lavori condominiali e se vi sia una situazione debitoria in capo al debitore esecutato. Non si è a conoscenza di contenziosi, ma non si esclude che ve ne possano essere. I millesimi relativi alla proprietà del debitore esecutato sono desumibili dal PREVENTIVO DI SPESA PER IL PERIODO DI GESTIONE DAL 01/07/2025 AL 30/06/2026 deliberato dal Condominio e allegato alla presente relazione. L'acquirente è avvisato che vi possano essere altri oneri a vario titolo ricadenti in capo al compendio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni del compendio pignorato sono inseriti in un complesso con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale costituito da più unità immobiliari, per cui vi sono parti comuni fra di esse che sono sia gli spazi e le parti condominiali che quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Inoltre, è possibile che nei muri e nei solai vi possano essere servitù di passaggio attive e passive per impianti o altre dotazioni.

All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra. Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici, ma non si esclude che possano esserci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto della procedura sono parte del complesso residenziale "Salus Residence", collocato nella parte bassa di Fiuggi (Fiuggi Fonte) non lontano da Piazza Spada. Il complesso è composto da un fabbricato, con diverse scale e con diverse unità immobiliari, ed un'autorimessa interrata, con cortile, spazi e viabilità comuni ed aperti al pubblico.

L'appartamento è in buone condizioni con finiture di tipo civile, pavimenti in laminato prefinito e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo. Gli impianti necessitano di aggiornamenti ed adeguamenti. E' privo delle certificazioni degli impianti ed energetica. Il fabbricato in cui è collocato si trova in buone condizioni e le rifiniture delle parti comuni sono abbastanza curate. Il posto auto è collocato in un'autorimessa che versa in pessime condizioni con porzioni di solaio ammalorate, rifiuti e frammenti di intonaco e materiali vari sparsi a terra, impianti apparentemente non funzionanti e necessitanti di manutenzione ed adeguamento. Viste le condizioni si deve ritenere che l'autorimessa sia priva di certificato di prevenzione incendi e per lo stesso motivo il posto auto di fatto non è utilizzabile.

Il complesso ricade in zona soggetta a tutela.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento oggetto della procedura è stato locato con contratto del 01/01/2025, registrato il 29/08/2025, con canone di 300 euro al mese e durata fino al 31/07/2028, con rinnovo tacito per altri 4 anni. Il posto auto è nella disponibilità del debitore esecutato e stante le pessime condizioni dell'autorimessa non può essere utilizzato e né locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1987	***omissis***, proprietà per 1/1	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	15/05/1987	1497	428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	25/05/1987	7672	5961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/1991	***omissis***, proprietà per 1/1	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	18/10/1991	1152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	18/11/1991	18089	15184
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal certificato notarile in atti risulta che i beni oggetto della procedura (F. 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23) sono pervenuti a ***omissis*** per diritti pari a 1/1 della proprietà da ***omissis*** e ***omissis*** con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio ***omissis*** il 15/05/1987, rep. n. 1497, racc. n. 428, trascritto a Frosinone il 25/05/1987 al n. 5961 del reg. part. e n. 7672 del reg. gen.. Risulta inoltre per l'appartamento F. 38 n. 61 sub. 3 una trascrizione a favore di ***omissis*** contro ***omissis*** del decreto di trasferimento del Tribunale di Frosinone del 18/10/1991, rep. n. 1152, trascritto a Frosinone il 18/11/1991 al n. 15154 reg. part. e n. 18089 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sui beni oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi v'è continuità nelle trascrizioni per i beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario del 10/09/2025, rep. 3046**
Trascritto a Frosinone il 01/10/2025
Reg. gen. 17944 - Reg. part. 14271
Quota: 1/1 proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 02/10/2025. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 29/01/2026, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della procedura sono un appartamento in un fabbricato e un posto auto scoperto in un'autorimessa che sono parte di un complesso, a destinazione residenziale e non, denominato "Salus Residence". Esso è collocato nella parte bassa urbanizzata di Fiuggi (Fiuggi Fonte), poco distante da Piazza Spada e dalla Fonte Bonifacio VIII, in area soggetta a tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza, scrittura privata autenticata dal Notaio ***omissis*** del 15/05/1987, rep. 1497/428, viene dichiarato che il fabbricato di cui fanno parte le unità vendute al debitore esecutato (appartamento e posto auto) è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e che il fabbricato è stato ristrutturato in forza della Licenza Edilizia del 02/05/1973 n. 2783 rilasciata dal Comune di Fiuggi. L'iscrizione al catasto dell'appartamento e del posto auto risalgono al 1976. Considerato quanto sopra e che il complesso è collocato in un contesto urbanizzato, si deve ritenere che verosimilmente lo stesso, per quanto attiene le due unità oggetto di procedura, possa essere considerato legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, salvo diversa evenienza contraria. L'acquirente è avvisato dell'alea che ne deriva da tale individuazione di legittimità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta che l'appartamento e l'autorimessa, nella quale è collocato il posto auto, siano dotati di certificazioni per gli impianti ed energetica (l'appartamento). L'appartamento e l'autorimessa nella quale è collocato il posto auto necessitano di lavori di aggiornamento ed adeguamento degli impianti e l'appartamento di efficientamento energetico. Non è possibile determinare i costi per gli adeguamenti e degli aggiornamenti in quanto ciò richiederebbe la redazione di progetti di intervento, cosa che esula dal mio incarico. Si terrà conto dello stato e delle carenze di cui sopra assumendo un prezzo unitario ridotto nella stima del compendio pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni che costituiscono il compendio pignorato sono inseriti in un contesto condominiale costituito da più unità immobiliari, per cui vi sono parti comuni fra di esse che sono sia gli spazi e le parti condominiali che quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel complesso residenziale è costituito un condominio denominato "Salus Residence". Dalle informazioni assunte dal Custode presso l'Amministratore di condominio è risultata una rata condominiale per il 2026 di 1.004,00 euro/anno, salvo conguaglio. Non è dato sapere se sono stati deliberati lavori condominiali e se vi sia una situazione debitoria in capo al debitore esecutato. Non si è a conoscenza di contenziosi, ma non si esclude che ve ne possano essere. I millesimi relativi alla proprietà del debitore esecutato sono desumibili dal Preventivo di Spesa per Il Periodo di Gestione dal 01/07/2025 al 30/06/2026 deliberato dal Condominio e allegato alla presente relazione. L'acquirente è avvisato che vi possano essere altri oneri a vario titolo ricadenti in capo al compendio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono un appartamento ed un posto auto che sono stati pignorati per diritti pari a 1/1 della piena proprietà. Essi sono distinti in Catasto dei Fabbricati al Foglio 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23. Trattandosi di beni che sotto il profilo funzionale sono ricompresi in un unico compendio (l'appartamento necessita del posto auto per una sua migliore fruizione e una maggiore appetibilità), al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione di un solo lotto, che ricomprende l'appartamento censito al Foglio al Foglio 38 n. 61 sub. 3 e il posto auto censito al n. 60 sub. 23. Essendo i beni pignorati per la piena proprietà,

ASTE GIUDIZIARIE®
riferita all'intero di essa, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

STIMA

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Fiuggi (FR) - via dei Villini, appartamento scala B, interno 2, piano 1, civico 21, e posto auto piano S1

1) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Fiuggi (FR), via dei Villini, costituito da un appartamento, al piano 1, interno 2, scala B, civico 21, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 38 n. 61 sub. 3, piano 1, int. 2, scala B, categoria A/2, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 42 m², rendita 329,24 euro; da un posto auto al coperto al piano S1, interno 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 38 n. 60 sub. 23, piano S1, int. 23, categoria C/6, classe 5, consistenza 8 m², superficie catastale 8 m², rendita 47,51 euro; con diritti su parti e spazi condominiali. L'appartamento è parte di un fabbricato a maggior consistenza denominato "Salus Residence" ed è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. All'appartamento si accede dalla scala B condominiale. Il posto auto si trova in un'autorimessa a maggior consistenza interrata con accesso dalla pubblica via mediante due rampe. L'appartamento è in buone condizioni con finiture di tipo civile, pavimenti in laminato prefinito e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo. Gli impianti necessitano di aggiornamenti ed adeguamenti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il fabbricato in cui è collocato si trova in buone condizioni e le rifiniture delle parti comuni sono abbastanza curate. Il posto auto è collocato in un'autorimessa che versa in pessime condizioni con porzioni di solaio ammalorate, rifiuti e frammenti di intonaco e materiali vari sparsi a terra, impianti apparentemente non funzionanti e necessitanti di manutenzione ed adeguamento. Viste le condizioni si deve ritenere che l'autorimessa sia priva di certificato di prevenzione incendi. L'appartamento confina con scala B, distacco verso via dei Villini, interno 3, s.a.; il posto auto con interno 24, spazio manovra comune a due lati, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le planimetrie dei beni, nonché la mappa catastale, e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, della necessità di interventi di manutenzione, adeguamento e conservazione e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la necessità di realizzare interventi di risanamento ed adeguamento sia su parti esclusive che condominiali. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, operando opportune scelte in considerazione dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche, nonché in considerazione dell'alea per la possibile presenza di usi civici, pur se non ricavabile dal certificato notarile e dalle visure catastali, e sulla legittimità urbanistica ed edilizia. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della destinazione d'uso delle unità che lo costituiscono, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, delle sue caratteristiche edilizie e delle dotazioni impiantistiche, delle carenze a queste afferenti. Si perviene, quindi, alla valutazione del compendio mediante il procedimento della stima diretta, a partire dal prezzo unitario che è stato individuato con le

modalità sopra specificate e che viene applicato al valore della superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale). Il prezzo unitario utilizzato per la stima è riferito al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha:

1) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà), sito in Fiuggi (FR), via dei Villini, costituito da un appartamento, al piano 1, interno 2, scala B, civico 21, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 38 n. 61 sub. 3, piano 1, int. 2, scala B, categoria A/2, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 42 m², rendita 329,24 euro; da un posto auto al coperto al piano S1, interno 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 38 n. 60 sub. 23, piano S1, int. 23, categoria C/6, classe 5, consistenza 8 m², superficie catastale 8 m², rendita 47,51 euro; con diritti su parti e spazi condominiali.

Considerate le caratteristiche edilizie dei beni e del complesso in cui sono collocati, lo stato di manutenzione e di conservazione, la necessità di interventi di adeguamento e risanamento, le carenze sopra evidenziate, la zona ove ricade, la destinazione d'uso, le condizioni per l'accesso, lo stato di degrado dell'autorimessa e il buono stato dell'appartamento, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 930 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo il valore medio fra la quotazione massima di 876 euro/m² per gli immobili residenziali di fascia media ricadenti nella zona, riportato nel borsino delle agenzie immobiliari, e il valore massimo pari a 980 euro/m² per abitazioni civili in condizioni normali per la zona B4 riportato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I.). Considerato che il posto auto è collocato in un'autorimessa che si trova in condizioni pessime, lo stesso è stato valutato come incidente nella superficie commerciale lorda ragguagliata dell'appartamento e non in modo autonomo.

Per cui si ha:

- abitazione:	43,60 m ² x	930 euro/m ² = euro	40.548,00
		Totale:	euro 40.548,00
		e in c.t.:	euro 40.000,00
TOTALE VALUTATO: euro 40.000,00			

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita del bene, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguente unico lotto.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare, sito in Fiuggi (FR), via dei Villini, costituito da un appartamento, al piano 1, interno 2, scala B, civico 21, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 38 n. 61 sub. 3**, piano 1, int. 2, scala B, categoria A/2, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 42 m², rendita 329,24 euro; da un posto auto al coperto al piano S1, interno 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 38 n. 60 sub. 23**, piano S1, int. 23, categoria C/6, classe 5, consistenza 8 m², superficie catastale 8 m², rendita 47,51 euro; con diritti su parti e spazi condominiali. L'appartamento è parte di un fabbricato a maggior consistenza denominato "Salus Residence" ed è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. All'appartamento si accede dalla scala B condominiale. Il posto auto si trova in un'autorimessa a maggior consistenza interrata con accesso dalla pubblica via mediante due rampe. L'appartamento è in buone condizioni con finiture di tipo civile, pavimenti in laminato prefinito e piastrelle, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno. E' dotato di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo. Gli impianti necessitano di aggiornamenti ed adeguamenti. E' privo di certificazioni degli impianti ed energetica. Il fabbricato in cui è

collocato si trova in buone condizioni e le rifiniture delle parti comuni sono abbastanza curate. Il posto auto è collocato in un'autorimessa che versa in pessime condizioni con porzioni di solaio ammalorate, rifiuti e frammenti di intonaco e materiali vari sparsi a terra, impianti apparentemente non funzionanti e necessitanti di manutenzione ed adeguamento. Viste le condizioni si deve ritenere che l'autorimessa sia priva di certificato di prevenzione incendi. L'appartamento confina con scala B, distacco verso via dei Villini, interno 3, s.a.; il posto auto con interno 24, spazio manovra comune a due lati, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa che versa in pessimo stato e che necessita di importanti lavori di manutenzione ed adeguamento, con dubbi sulla possibilità di ottenere un certificato di prevenzione incendi o titolo equivalente. L'acquirente è avvisato dell'alea per la presenza di eventuali usi civici non emergenti dalle visure catastali e dal certificato notarile e che possano essere stati deliberati lavori ed interventi onerosi sul complesso nel quale i beni pignorati ricadono.

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 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 12 Foto - Documentazione fotografica del compendio sito in via dei Villini, Fiuggi (FR)
(Aggiornamento al 12/03/2026)
- 2- N° 1 Estratti di mappa - Foglio 38 mappali 60-61 (Aggiornamento al 29/01/2026)
- 3- Planimetrie catastali - Planimetrie unità F. 38 n. 61 sub. 3 e n. 60 sub. 23 (Aggiornamento al 29/01/2026)
- 4- altri allegati - Atto di provenienza ***omissis***
- 5- altri allegati - Oneri condominiali
- 6- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 29/01/2026 e 26/02/2026)
- 7- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 29/01/2026)
- 8- N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- 9- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy