

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

INCARICO

All'udienza del 21/09/2022, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Piana, n. 25, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di **fabbricato di civile abitazione** a duplice elevazione (p.t. e p.1), con soffitta (sottotetto) al piano secondo (p.2), realizzato con struttura portante in muratura.

Detto immobile, distinto al NCEU Fg. 37 (già MU) n. 2313, è dotato di ingresso indipendente e risulta così sviluppato:

-**PIANO TERRA** (di sup. lorda complessiva pari a circa mq 54,20 ed h= m2,90) composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa mq 25,12), angolo cottura (di s.u. pari a circa mq 6,81), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2,63), locale di sgombero sottoscala (di s.u. pari a circa mq 1,00) e scala di collegamento con il sovrastante piano 1 (di ingombro pari a circa mq 3,24);

-**PIANO PRIMO** (di sup. lorda pari a circa mq 55,20 ed h=m 2,95) composto da: n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a circa mq 30,76), bagno (di s.u. pari a circa mq 3,27) e disimpegno (di s.u. pari a circa mq 3,91), con scala proveniente dal sottostante p.t. (di ingombro pari a circa mq 2,95). Nel soffitto dell'area disimpegno è presente una botola (non dotata di scala) attraverso la quale è stato possibile ispezionare la soffitta (sottotetto) posta al piano secondo;

-**PIANO SECONDO** (di sup. lorda pari a circa mq 55,60 ed h media =m 2,12), composto da un locale soffitta sottotetto (di s.u. pari a circa mq 44,86), raggiungibile attraverso la suddetta botola.

Occorre rilevare che, all'esito delle ricerche e delle operazioni di sopralluogo, è stata riscontrata una evidente sopraelevazione della copertura del fabbricato, con modifica delle quote interne di imposta (linea di gronda) e di colmo del locale soffitta al piano secondo; in particolare la quota di imposta, quantificata nel progetto approvato in 40 cm, risulta attualmente pari a circa ml 1,40, come anche indicato nella planimetria catastale. Tale difformità non potrà essere urbanisticamente regolarizzata e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, si prevede il ripristino dello stato di luoghi in conformità alla Concessione Edilizia n. 128/1990.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Piana, n. 25, piano T-1-2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella catastale pignorata, distinta al Fg. 37 n. 2313, confina:

- a nord/est con la particella catastale Fg. 37 n. 82;
- a sud/est con la particella catastale Fg. 37 n. 2310;
- a sud/ovest con la particella catastale Fg. 37 n. 79;
- a nord/ ovest con la particella catastale Fg. 37 n. 79;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	38,80 mq	54,20 mq	1,00	54,20 mq	2,90 m	Piano Terra
Abitazione (Piano Primo)	40,89 mq	55,20 mq	1,00	55,20 mq	2,95 m	Piano Primo
Sottotetto (Piano Secondo)	44,86 mq	55,60 mq	0,33	18,35 mq	2,12 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				127,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 0,23 Piano T-1_2
Dal 01/01/1992 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A5

		Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 185,92 Piano T-1-2
Dal 05/07/2001 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,0 vani Rendita € 185,92 Piano T-1-2
Dal 13/03/2009 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano T-1-2
Dal 22/09/2009 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani. Rendita € 232,41 Piano T-1-2
Dal 16/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani. Rendita € 232,41 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2313, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani. Superficie catastale Totale: 133 mq. Totale escluse aree scoperte: 133 mq Rendita € 232,41 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per completezza dell'elaborato peritale si precisa che l'attuale particella pignorata al NCEU Fg. 37 n. 2313, deriva dalla soppressione della particella Fg. 37 n.80.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	2313		2	A2	1	5 vani	Totale: 133 mq. Totale escluse aree esterne: 133 mq	232,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione della destinazione d'uso del locale indicato, in planimetria, come w.c. che, ad oggi, viene invece utilizzato come ripostiglio.

Occorre, inoltre, rilevare che sia lo stato attuale dei luoghi, che la suddetta planimetria catastale, risultano difformi rispetto all'ultimo titolo abilitativo urbanistico rilasciato dal Comune di Fiuggi (e fornito al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico comunale), la Concessione Edilizia n. 128 del 27/04/1990.

Più precisamente, è stata riscontrata una evidente sopraelevazione della falda di copertura al piano secondo, con modifica delle quote interne di imposta (linea di gronda) e di colmo; in particolare la quota di imposta, quantificata dal progetto approvato in 40 cm, risulta attualmente pari a circa ml 1,40, come anche indicato nella planimetria catastale. Tale difformità non potrà essere urbanisticamente regolarizzata e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, andrà previsto il ripristino dello stato di luoghi in conformità alla Concessione Edilizia n. 128/1990.

Ne consegue la necessità di prevedere anche il necessario aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava abitato dal debitore esecutato. Non si è a conoscenza di patti riguardanti l'immobile *de quo*.

STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 22/11/2022, l'immobile si presentava in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione degli ambienti (al p.t.) adibiti a ripostiglio, locale di sgombero e della soffitta (p.2), che si presentavano in pessime condizioni di conservazione ed ancora allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Si precisa che l'accesso all'immobile pignorato avviene dall'antistante corte distinta in catasto al Fg. 37 part. 79.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, avvenuto il 22/11/2022, l'immobile pignorato, adibito ad abitazione, si presentava in sufficiente stato di conservazione ad eccezione degli ambienti adibiti a ripostiglio e locale di sgombero (al p.t.) e soffitta (al p.2) che versavano in pessime condizioni ed ancora allo stato grezzo.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI:

Piano terra: zona giorno ml 2,90, angolo cottura ml 2,66, locale di sgombero e ripostiglio h = variabile;

Piano Primo abitazione: ml 2.95;

Piano Secondo soffitta sottotetto: h media = ml 2,12

- STRUTTURA VERTICALE: l'edificio pignorato è realizzato con struttura portante in muratura;

- SOLAI: per quanto desumibile a vista i solai interpiano sono realizzati con putrelle di ferro e pignatte in laterizio; diversamente, il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento

- COPERTURA: il tetto del fabbricato pignorato è del tipo a falda inclinata, realizzato con solaio in laterocemento e manto di tegole in laterizio;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura del fabbricato risultano rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura.

Internamente sia le tamponature che le tramezzature sono rifinite, prevalentemente, ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione degli ambienti adibiti a locale di sgombero, ripostiglio e soffitta che risultano privi di finiture; il locale bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in gres delle pareti fino a un'altezza rispettivamente di ml 2,10 e ml 1,60;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA:

Piano terra: pavimentazione in gres porcellanato;

Piano primo: pavimentazione in gres porcellanato;

piano secondo (soffitta sottoetetto): non rifinito;

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con anta a battente in legno (vetro singolo) e persiana esterna in legno; le porte sono del tipo in legno tamburato; il portoncino d'ingresso, blindato, è in legno tamburato;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: Il riscaldamento è realizzato con stufa a pellet e/o camino al p.terra; legna modificata a termocamino, con elementi radianti in alluminio; l'acqua calda sanitaria è alimentata da scaldabagno elettrico. L'impianto del gas è alimentato da bombola GPL.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava occupato, ad uso abitativo, dal debitore esecutato, Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 05/07/2001 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Francesco Raponi## in Frosinone.	05/07/2001	26936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II.	06/07/2001	10810	8821

		di Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2009 al 25/05/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).	16/12/2009	56118/20114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	17/12/2009	28691	21532
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 25/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a FROSINONE il 17/12/2009
Reg. gen. 28692 - Reg. part. 4017
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 108.000,00
Interessi: € 108.000,00
Percentuale interessi: 2,485 %

Rogante: Notaio ##Franco Rossi## in Alatri (Fr).
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 56119/20115



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 11/05/2022

Reg. gen. 8327 - Reg. part. 6805

Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella **Zona omogenea "A Centro Storico"** del vigente P.R.G. del Comune di Fiuggi (Fr), approvato con D.G.R.L. n. 4247 del 20/11/1974 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav. B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in:

- **Vincolo Ricognitivo di Piano "cs_001" Insediamenti Urbani Storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri** (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04);

- **Vincolo Ricognitivo di Legge "c058_001" lett. c) corsi d'acque pubbliche** (art. 7 L.R. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

All'esito delle ricerche svolte presso la Conservatori dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico del Comune Fiuggi (Accesso agli Atti), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:

- **Concessione Edilizia n. 128/90 del 27.04.1990**, rilasciata al Sig. **** Omissis ****, per il "Rifacimento del tetto" del fabbricato distinto al NCEU Fg. 37 part. 80 (oggi 2313).

Si precisa che la suddetta documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale contiene solamente n. 2 prospetti, n. 2 sezioni e la sola planimetria interna del piano secondo dell'immobile pignorato; non sono state, invece, reperite planimetrie interne del piano terra e piano primo dell'immobile de quo; di tal ché, con riferimento ai piani terra e primo, le sole planimetrie reperite dal sottoscritto sono quelle catastali riferite al 22.09.2009 (data di presentazione con dichiarazione Prot. n. FR0274772).

Atteso quanto sopra, si riferisce che dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria del piano secondo allegata alla Concessione Edilizia **è emersa la seguente difformità**, riguardante:

a) una evidente sopraelevazione della copertura del fabbricato, con modifica delle quote interne di imposta (linea di gronda) e di colmo del tetto; in particolare la quota di imposta, quantificata dal progetto approvato in 40 cm, risulta attualmente pari a circa ml 1,40, come anche indicato nella planimetria catastale. Tale difformità non potrà essere urbanisticamente regolarizzata e pertanto, in questa sede, andrà previsto il ripristino dello stato di luoghi in conformità alla Concessione Edilizia n. 128/1990.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ch , le stesse sono da considerarsi realizzate senza il necessario titolo abilitativo.

Per quanto attiene la difformit  di cui al punto a), si riferisce che la stessa non rientra tra gli interventi consentiti in Zona omogenea "A" Centro Storico (modifica della sagoma, aumento di volume) e dunque, in questa sede, andr  previsto il ripristino dello stato di luoghi in conformit  alla Concessione Edilizia n. 128/1990.

La regolarizzazione urbanistica delle difformit  di cui al punto a) potr  avvenire mediante la presentazione di una "SCIA (e/o DIA) in Sanatoria", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo complessivo stimato per la regolarizzazione urbanistica   stimato, in via cautelativa, in circa € 25.500,00, cos  ripartiti:

- Costo per la rimozione e rifacimento della copertura (con rimozione della sopraelevazione) stimato, in via cautelativa in circa € 17.000,00;
- Costo per Spese Tecniche necessarie al rilascio dell'Autorizzazione Sismica stimato, in via cautelativa, in circa € 4.000,00 (comprensivo delle spese per Autorizzazione sismica).
- Costo per D.I.A./S.C.I.A. in Sanatoria, stimato, in via cautelativa, in circa € 4.500,00, comprensivo di Diritti di Segreteria e sanzione (per circa € 1.700,00) e spese Tecniche (per circa € 2.800,00) comprensive di I.V.A. e CNPAIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Attesa la natura dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, consistenti in fabbricato ad uso residenziale, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico di vendita, cos  costituito:

- **Bene N  1 - Fabbricato civile ubicato a Fiuggi (FR) - Via Piana, n. 25, piano T-1-2**
Trattasi di fabbricato di civile abitazione a duplice elevazione (p.t. e p.1), con soffitta (sottotetto) al piano secondo (p.2), realizzato con struttura portante in muratura.
Detto immobile, distinto al NCEU Fg. 37 (gi  MU) n. 2313,   dotato di ingresso indipendente e risulta cos  sviluppato:
 - PIANO TERRA** (di sup. lorda complessiva pari a circa mq 54,20 ed h= m2,90) composto da: soggiorno (di s.u. pari a circa mq 25,12), angolo cottura (di s.u. pari a circa mq 6,81), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2,63), locale di sgombero sottoscala (di s.u. pari a circa mq 1,00) e scala di collegamento con il sovrastante piano 1 (di ingombro pari a circa mq 3,24);
 - PIANO PRIMO** (di sup. lorda pari a circa mq 55,20 ed h=m 2,95) composto da: n. 2 camere da letto (di s.u. complessiva pari a circa mq 30,76), bagno (di s.u. pari a circa mq 3,27) e disimpegno (di s.u. pari a circa mq 3,91), con scala proveniente dal sottostante p.t. (di ingombro pari a circa mq 2,95). Nel soffitto dell'area disimpegno   presente una botola (non dotata di scala) attraverso la quale   stato possibile ispezionare la soffitta (sottotetto) posta al piano secondo;
 - PIANO SECONDO** (di sup. lorda pari a circa mq 55,60 ed h media =m 2,12), composto da un locale soffitta sottotetto (di s.u. pari a circa mq 44, 86), raggiungibile attraverso la suddetta botola.

Occorre rilevare che, all'esito delle ricerche e delle operazioni di sopralluogo, è stata riscontrata una evidente sopraelevazione della copertura del fabbricato, con modifica delle quote interne di imposta (linea di gronda) e di colmo del locale soffitta al piano secondo; in particolare la quota di imposta, quantificata dal progetto approvato in 40 cm, risulta attualmente pari a circa ml 1,40, come anche indicato nella planimetria catastale. Tale difformità non potrà essere urbanisticamente regolarizzata e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, si prevede il ripristino dello stato di luoghi in conformità alla Concessione Eilizia n. 128/1990.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2313, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.425,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia Residenziale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 700,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 700,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione centrale dell'immobile rispetto al centro abitato del Comune di Fiuggi e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a prevalente carattere residenziale;
- l'età dell'immobile, risalente ad epoca anteriore al 01/09/1967;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come sufficiente, ad eccezione del locale sottotetto (2° piano) e dei locali adibiti a ripostiglio al p.terra;
- il livello qualitativo medio delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, occupato dal debitore esecutato;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fiuggi (FR) - Via Piana, n. 25, piano T-1-2	127,75 mq	700,00 €/mq	€ 89.425,00	100,00%	€ 89.425,00
Valore di stima:					€ 89.425,00

Valore di stima: € 89.425,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento Planimetria Catastale	600,00	€
Costo per DIA/SCIA in Sanatoria per ripristino stato di luoghi copertura (compreso Sanzione, Diritti di Segreteria, Spese Tecniche)	4500,00	€
Costo per Autorizzazione Sismica (Spese Tecniche per Istruz. Pratica Genio Civile)	4000,00	€
Costo ripristino stato dei luoghi copertura (Rimozione e Rifacimento copertura secondo Concessione Edilizia n. 128/1990)	17000,00	€

Valore finale di stima: € 63.325,00

Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- **Aggiornamento della planimetria catastale;**
- **Spese per DIA / SCIA in sanatoria, comprensiva di sanzione e Spese Tecniche;**
- **Spese Tecniche per Autorizzazione Sismica propedeutica alla Regolarizzazione urbanistica;**
- **Costi di ripristino delle difformità non sanabili (sopraelevazione della copertura del fabbricato).**

Detto **DEPREZZAMENTO** del Valore di mercato del Lotto **Unico** è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro **26.100,00**, così ripartiti:

- Deprezzamento per aggiornamento Planimetria catastale = € 600,00;
- Deprezzamento per DIA / SCIA in sanatoria (Comprensiva di Sanzione, Diritti di Segreteria e Spese Tecniche) = € 4.500,00;
- Deprezzamento per Autorizzazione Sismica = Euro 4.000,00;
- Costi di ripristino stato dei luoghi della copertura del fabbricato (eliminazione della sopraelevazione e rifacimento del tetto) = Euro 17.000,00.

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

Frosinone, li 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 22/11/2022)

- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 04/10/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 04/06/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it