
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paglia Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2020 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2020 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.000,00	19

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Paglia Antonio, con studio in Via Berna, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email studiotecnicomp@virgilio.it, PEC antonio.paglia@legalmail.it, Tel. 333 9162630 - 0775 876864, Fax 0775 874864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva posto al piano primo con sottotetto esclusivo (piano secondo) e locale garage (piano primo sottostrada) di un edificio che si sviluppa su n. 4 livelli: piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto, sito nel Comune di Fiuggi. L'unità immobiliare di che trattasi, che è posta sul lato est rispetto al vano scala di accesso, è parte di un più ampio edificio isolato contraddistinto come blocco "A", facente parte di un complesso edilizio residenziale e condominiale denominato "Le Terrazze di Adriano". Tale complesso è composto da n. 4 edifici isolati plurifamiliari rifiniti esternamente ma di fatto abbandonati, avente medesime caratteristiche costruttive ed ingresso comune dalla pubblica strada Via Case Gioacchino.

Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica e collinare, con un'ottima esposizione e panoramicità. La zona è a carattere residenziale con prevalenza di edifici isolati.

L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. al foglio 25 mapp. 110 sub. 8 del Comune di Fiuggi, risulta così composta: piano sottostrada rifinito al rustico, ad uso garage, con ingresso in comune con altra unità immobiliare, costituito da un unico ambiente non diviso sui luoghi ma assegnato in maniera esclusiva, avente superficie lorda pari a mq 37,70 ed altezza pari a 2,77 mt.

Il piano primo è dotato di finiture ed infissi, ha superficie lorda pari a mq 84,17 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. Il locale ubicato al piano secondo sottotetto, rifinito al rustico, ha superficie lorda pari a mq 86,49 ed altezza massima pari a mt 2,56 ed altezza minima pari a 30 cm. Si precisa che tutti i livelli sono collegati da una scala interna in comune ad altre unità immobiliari.

Sul lato nord dell'appartamento posto al piano primo è presente una corte esclusiva avente superficie pari a mq 212,10, inaccessibile all'epoca del sopralluogo in quanto piena di rovi e piante infestanti.

Sul lato sud del medesimo piano, con accesso dalla sala pranzo è presente un terrazzo (panoramico) con parapetto in muratura avente superficie pari a mq 25,56.

Si rappresenta che l'appartamento ed il fabbricato nel complesso risultano essere in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti infatti gravi infiltrazioni d'acqua nell'appartamento e nel vano scala comune. Finestre e persiane risultano danneggiate così come parte della copertura e dei cornicioni.

Si specifica che l'unità immobiliare risultava al momento del sopralluogo priva degli allacci alle varie utenze. Si fa altresì presente che nel vano scala vi è la predisposizione per l'ascensore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone al foglio n. 25 mapp. 110 sub. 8 del Comune di Fiuggi (Fr), confina:

- a nord: corte esclusiva;
- a sud: libero affaccio su corte comune;
- ad est: libero affaccio su corte comune;
- ad ovest: vano scala bene comune non censibile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,71 mq	84,17 mq	1,00	84,17 mq	2,70 m	1
Garage- deposito	33,17 mq	37,70 mq	0,50	18,85 mq	2,77 m	S1
Terrazzo	15,51 mq	15,51 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	1
Cantina - deposito sottotetto	77,21 mq	86,49 mq	0,20	17,30 mq	1,43 m	2
Terrazzo non regolare urbanisticamente	10,00 mq	10,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				124,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1998 al 10/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano S1-1-2
Dal 10/01/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano S1-1-2
Dal 09/11/2015 al 13/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 511,29 Piano S1-1-2
Dal 13/03/2018 al 27/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano S1-1-2
Dal 27/04/2018 al 24/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano S1-1-2

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	110	8	2	A2	5	5,5 vani	128 mq	511,29 €	S1-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che dal confronto tra il rilievo metrico effettuato sull'immobile e la planimetria catastale vi è una difformità per quanto attiene il terrazzo posto sul lato sud dell'unità immobiliare. Ciò in quanto il terrazzo presente ha maggiori dimensioni rispetto alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.



PATTI

L'immobile nel corso del sopralluogo avvenuto in data 14/01/2021 risultava libero e disabitato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento durante le operazioni peritali risultava disabitato, privo di arredamenti, in pessime condizioni di manutenzione. Sono evidenti gravi segni di infiltrazioni di acqua dovute principalmente dal danneggiamento degli infissi, nella zona limitrofa alla corte, nel lato nord ed al terrazzo ubicato a sud.

Gravi danneggiamenti dovuti dalle infiltrazioni d'acqua sono altresì presenti nel vano scala comune di ingresso alle unità facenti parte del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale, risultano comuni a tutte le unità immobiliari le parti censite, in catasto, come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione di quelle di adduzione e scarico provenienti dal piano soprastante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al primo piano di un più ampio edificio che si sviluppa su n. 4 livelli, incluso il piano sottostrada ed il piano sottotetto. Sono incluse nell'unità oggetto di pignoramento il locale garage-deposito posto al piano sottostrada ed il locale cantina posto al piano secondo sottotetto, i cui accessi avvengono dal vano scala condominiale, dotato altresì del solo vano ascensore ma non della macchina.

L'unità immobiliare, censita all' Agenzia delle Entrate sez. fabbricati al foglio n. 25 mapp. 110 sub. 8 cat. A2 cl.5, nel è ubicata al piano primo ed è posto sul lato est dell'edificio identificato come blocco "A".

L'unità immobiliare risulta così suddivisa:

- ingresso-disimpegno avente superficie utile pari a mq 8,52 con pavimentazione costituita da mattonelle in ceramica di dimensioni pari a cm 33x33, come per il resto dell'appartamento;

- soggiorno-pranzo avente superficie utile pari a 20,04 mq con accesso al terrazzo ubicato sul lato sud avente superficie pari a mq 25,56. Si specifica che il terrazzo è stato oggetto di opere di riparazione nella pavimentazione, la quale è costituita da mattonelle in ceramica di dimensioni pari a cm 15x15. Il parapetto è in muratura con sovrastante copertina in travertino;

- cucina avente superficie utile pari a 6,40 mq con rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica di dimensioni pari a cm 25x25 fino ad un'altezza pari a mt 2,00;

- w.c. avente superficie utile pari a 6,05 mq con rivestimento delle pareti formato da mattonelle in ceramica di dimensioni pari a cm 20x20 fino ad un'altezza pari a mt 2,00. Sono presenti i seguenti elementi porcellanati bianchi: tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno;

- camera da letto avente superficie utile pari a mq 13,00;

- camera da letto avente superficie utile pari a mq 17,70 con accesso alla corte esclusiva posta sul lato nord avente superficie pari a mq 212,10. La corte, nel corso delle operazioni peritali, risultava inaccessibile per la folta vegetazione presente.

L'altezza dei locali è pari a mt 2,70, le porte sono in legno tamburate, gli infissi sono in legno con doppio vetro protette da persiane anch'esse in legno. Tutti gli infissi esterni necessitano di urgenti interventi di manutenzione.

Non risulta presente la caldaia e gli elementi riscaldanti, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'unità inoltre, non risulta allacciata a nessuna utenza.

Il locale garage-deposito presente al piano sottostrada è costituito da un unico vano non dotato di tramezzature in comune con altro condomino (come rappresentato nella planimetria catastale).

La superficie utile esclusiva attribuita all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pari a mq 33,17 ed ha accesso in comune dal lato est del fabbricato per mezzo di una porta in ferro munita di grata. E' presente l'impianto elettrico con punti luce mentre il pavimento è in cemento del tipo industriale.

Il locale posto al piano secondo sottotetto ha superficie netta pari a 77,21 mq di cui circa 40 mq sono ad altezza inferiore ad 1,50 mt.

L'altezza massima rilevata è pari a mt 2,56 mentre la minima, misurata all'imposta della falda, è pari a cm 30.

Le finiture presenti sono al rustico, il pavimento è costituito dal solo massetto in cemento, all'ingresso è presente una porta in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1992 al 10/01/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Perna di Roma	21/05/1992	19989	566
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	03/06/1992	10091	8620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2001 al 13/03/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Perna di Roma	10/01/2001	144522	3265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	12/01/2001	517	426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2018 al 27/04/2018	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	13/03/2018	130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	21/03/2018	4661	3565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (Ce)	27/04/2018	7473	5290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	04/05/2018	7447	5693

		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 12/01/2001
 Reg. gen. 518 - Reg. part. 53
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.937,13
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 309.874,25
 Rogante: Notaio Roberto Perna di Roma
 Data: 10/01/2001
 N° repertorio: 144523
 N° raccolta: 3266
 Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata ordinata di cancellazione, in virtù del decreto di trasferimento di immobile subastato, emesso dal Giudice delegato del Tribunale di Frosinone, in data 13 marzo 2018 rep. 130 (esec. imm. R.G.E. n. 84/06 nei confronti di **** Omissis ****), trascritto a Frosinone in data 21/03/2018 ai numeri 4661/3565. Tale formalità non è stata ancora cancellata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma n. 11612 rep. del 17/07/2003
 Iscritto a Frosinone il 19/12/2003
 Reg. gen. 26447 - Reg. part. 5586
 Quota: 1/1
 Importo: € 116.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 115.995,45

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata ordinata di cancellazione, in virtù del decreto di trasferimento di immobile subastato, emesso dal Giudice delegato del Tribunale di Frosinone, in data 13 marzo 2018 rep. 130 (esec. imm. R.G.E. n. 84/06 nei confronti di **** Omissis ****), trascritto a Frosinone in data 21/03/2018 ai numeri 4661/3565. Tale formalità non è stata ancora cancellata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 11/12/2015

Reg. gen. 2635 - Reg. part. 19859

Quota: 1/1

Importo: € 278.886,71

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.962,24

Rogante: Notaio Roberto Perna di Roma

Data: 10/01/1996

N° repertorio: 70827

Note: La suddetta ipoteca deriva dalla concessione a garanzia di un mutuo, in rinnovazione della precedente ipoteca n. 68 del 17/01/1996, ricevuto dal Notaio Perna di Roma, in data 10/01/1996 al numero 70827 di repertorio. Si precisa che la suddetta formalità è stata ordinata di cancellazione, in virtù del decreto di trasferimento di immobile subastato, emesso dal Giudice delegato del Tribunale di Frosinone, in data 13 marzo 2018 rep. 130 (esec. imm. R.G.E. n. 84/06 nei confronti di **** Omissis ****), trascritto a Frosinone in data 21/03/2018 ai numeri 4661/3565. Tale formalità non è stata ancora cancellata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Frosinone il 04/05/2018

Reg. gen. 7448 - Reg. part. 1001

Quota: 1/1

Importo: € 196.454,38

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 98.227,19

Rogante: Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (Ce)

Data: 27/04/2018

N° repertorio: 7474

N° raccolta: 5291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili rep. 5320 del 05/04/2006**

Trascritto a Frosinone il 04/07/2006

Reg. gen. 9309 - Reg. part. 14475

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la suddetta formalità è stata ordinata di cancellazione, in virtù del decreto di trasferimento di immobile subastato, emesso dal Giudice delegato del Tribunale di Frosinone, in data 13 marzo 2018 rep. 130 (esec. imm. R.G.E. n. 84/06 nei confronti di **** Omissis ****), trascritto a Frosinone in data 21/03/2018 ai numeri 4661/3565. Tale formalità non è stata ancora cancellata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti.

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Frosinone rep. 994 del 17/06/2020**

Trascritto a Frosinone il 05/08/2020

Reg. gen. 10031 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati facenti parte del complesso edilizio "Le terrazze di Adriano" nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sono stati urbanisticamente legittimati dal Comune di Fiuggi in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia rilasciata il 02/12/1995, pratica n. 512, domanda del 14/01/1994;
- Richiesta di autorizzazione sismica depositata presso la Regione Lazio prot. 9901 posiz.1086/95 depositata il 21/06/1995;
- Richiesta di autorizzazione sismica in variante depositata presso la Regione Lazio prot. 20773 posiz.2771/97 depositata il 27/01/1998 (ampliamento palazzina "D" non oggetto di esecuzione);

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

I fabbricati facenti parte del complesso edilizio "Le terrazze di Adriano" nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato urbanisticamente legittimato dal Comune di Fiuggi in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia rilasciata il 02/12/1995, pratica n. 512, domanda del 14/01/1994;
- Richiesta di autorizzazione sismica depositata presso la Regione Lazio prot. 9901 posiz.1086/95 depositata il 21/06/1995;
- Richiesta di autorizzazione sismica in variante depositata presso la Regione Lazio prot. 20773 posiz.2771/97 depositata il 27/01/1998 (ampliamento palazzina "D" non oggetto di esecuzione);

Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fiuggi ed il rilievo effettuato sull'immobile è stato possibile accertare che vi è una difformità nella parte che riguarda il terrazzo antistante la zona soggiorno sul lato sud dell'immobile. Infatti vi è una difformità in termini di superficie utile tra 14,75 mq di superficie non residenziale assentita e 25,56 mq di superficie snr realizzata. Si ha pertanto un aumento di superficie non residenziale pari a 10,81 mq. Pertanto si dovrà procedere a presentare una SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuggi, relativamente all'aumento di superficie non residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.038,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 356,00



Si allega il riepilogo delle quote da versare con riferimento alle spese arretrate e straordinarie (anni 2017,2018,2019 e spese straordinarie), trasmesse dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Le Terrazze di Adriano".



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. Data la consistenza e l'ubicazione dei beni, si procede a formare un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2
Trattasi di un appartamento con corte esclusiva posto al piano primo con sottotetto esclusivo (piano secondo) e locale garage (piano primo sottostrada) di un edificio che si sviluppa su n. 4 livelli: piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto, sito nel Comune di Fiuggi. L'unità immobiliare di che trattasi, che è posta sul lato est rispetto al vano scala di accesso, è parte di un più ampio edificio isolato contraddistinto come blocco "A", facente parte di un complesso edilizio residenziale e condominiale denominato "Le Terrazze di Adriano". Tale complesso è composto da n. 4 edifici isolati plurifamiliari rifiniti esternamente ma di fatto abbandonati, avente medesime caratteristiche costruttive ed ingresso comune dalla pubblica strada Via Case Gioacchino. Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica e collinare, con un'ottima esposizione e panoramicità. La zona è a carattere residenziale con prevalenza di edifici isolati. L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. al foglio 25 mapp. 110 sub. 8 del Comune di Fiuggi, risulta così composta: piano sottostrada rifinito al rustico, ad uso garage, con ingresso in comune con altra unità immobiliare, costituito da un unico ambiente non diviso sui luoghi ma assegnato in maniera esclusiva, avente superficie lorda pari a mq 37,70 ed altezza pari a 2,77 mt. Il piano primo è dotato di finiture ed infissi, ha superficie lorda pari a mq 84,17 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. Il locale ubicato al piano secondo sottotetto, rifinito al rustico, ha superficie lorda pari a mq 86,49 ed altezza massima pari a mt 2,56 ed altezza minima pari a 30 cm. Si precisa che tutti i livelli sono collegati da una scala interna in comune ad altre unità immobiliari. Sul lato nord dell'appartamento posto al piano primo è presente una corte esclusiva avente superficie pari a mq 212,10, inaccessibile all'epoca del sopralluogo in quanto piena di rovi e piante infestanti. Sul lato sud del medesimo piano, con accesso dalla sala pranzo è presente un terrazzo (panoramico) con parapetto in muratura avente superficie pari a mq 25,56. Si rappresenta che l'appartamento ed il fabbricato nel complesso risultano essere in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti infatti gravi infiltrazioni d'acqua nell'appartamento e nel vano scala comune. Finestre e persiane risultano danneggiate così come parte della copertura e dei cornicioni. Si specifica che l'unità immobiliare risultava al momento del sopralluogo priva degli allacci alle varie utenze. Si fa altresì presente che nel vano scala vi è la predisposizione per l'ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 124.200,00

Per quanto concerne il valore di mercato dell'unità immobiliare si è tenuto conto oltre ai prezzi medi indicati dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, anche da riscontri di mercato noti al sottoscritto per immobili simili siti nella stessa zona di ubicazione dell'immobile in esame e

analoghi a quelli oggetto di valutazione per natura, consistenza, rispondenza alle norme urbanistiche, grado di sicurezza strutturale, destinazione, stato di manutenzione e conservazione. Dalle stesse ricerche di mercato svolte è emersa una bassa vitalità del mercato immobiliare con riferimento ad immobili con caratteristiche uguali o simili a quelli oggetto di stima e si è accertato il prezzo medio di mercato praticato. Dalle su indicate indagini è emerso che i prezzi di mercato praticati per gli immobili destinati a civile abitazione, con un normale stato conservativo ubicate nella zona dell'immobile di che trattasi, oscillano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1200,00 €/mq. Detti valori sono pressoché in linea con le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.- Agenzia del Territorio. Si prende come valore unitario di mercato il valore medio così ottenuto: $V_m = (800,00 + 1200)/2 = € 1.000,00/mq$. Tenendo conto delle modeste finiture dell'edificio, dello stato di manutenzione dell'unità pignorata e dell'intero complesso immobiliare, oltre che del piano di ubicazione (1°) e della mancanza dell'ascensore e della mancanza delle utenze si procede a decurtare il V_m , sopra individuato, di un valore pari al 35% sul valore minimo ottenendo così il seguente valore unitario di mercato: $€ 1.000,00 - 35\% = € 650,00/mq$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2	124,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 124.200,00	100,00%	€ 124.200,00
Valore di stima:					€ 124.200,00

Valore di stima: € 124.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Spese relative alla porzione non legittimata urbanisticamente dell'immobile	2000,00	€
Spese condominiali	2038,00	€
Mancanza di allacci alle utenze	5,00	%

Valore finale di stima: € 77.000,00

Si precisa che il valore del lotto era pari ad € 76.692,00 che si arrotonda in cifra tonda pari a € 77.000,00.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono particolarità e riserve da segnalare.



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 13/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paglia Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg 25 mapp. 110 sub. 8
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica fg 25 mapp. 110 sub. 8
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa fg 25 Fiuggi
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico fg 25 mapp. 110
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni fg 25 mapp. 110
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici con individuazione dei lotti
- ✓ Google maps - Foto satellitare
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria sull'immobile al 24/03/2021
- ✓ Altri allegati - Riepilogo spese condominiali
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Valori OMI
- ✓ Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ Atto di provenienza - Trascrizione atto d'acquisto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2
Trattasi di un appartamento con corte esclusiva posto al piano primo con sottotetto esclusivo (piano secondo) e locale garage (piano primo sottostrada) di un edificio che si sviluppa su n. 4 livelli: piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto, sito nel Comune di Fiuggi. L'unità immobiliare di che trattasi, che è posta sul lato est rispetto al vano scala di accesso, è parte di un più ampio edificio isolato contraddistinto come blocco "A", facente parte di un complesso edilizio residenziale e condominiale denominato "Le Terrazze di Adriano". Tale complesso è composto da n. 4 edifici isolati plurifamiliari rifiniti esternamente ma di fatto abbandonati, avente medesime caratteristiche costruttive ed ingresso comune dalla pubblica strada Via Case Gioacchino. Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica e collinare, con un'ottima esposizione e panoramicità. La zona è a carattere residenziale con prevalenza di edifici isolati. L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. al foglio 25 mapp. 110 sub. 8 del Comune di Fiuggi, risulta così composta: piano sottostrada rifinito al rustico, ad uso garage, con ingresso in comune con altra unità immobiliare, costituito da un unico ambiente non diviso sui luoghi ma assegnato in maniera esclusiva, avente superficie lorda pari a mq 37,70 ed altezza pari a 2,77 mt. Il piano primo è dotato di finiture ed infissi, ha superficie lorda pari a mq 84,17 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. Il locale ubicato al piano secondo sottotetto, rifinito al rustico, ha superficie lorda pari a mq 86,49 ed altezza massima pari a mt 2,56 ed altezza minima pari a 30 cm. Si precisa che tutti i livelli sono collegati da una scala interna in comune ad altre unità immobiliari. Sul lato nord dell'appartamento posto al piano primo è presente una corte esclusiva avente superficie pari a mq 212,10, inaccessibile all'epoca del sopralluogo in quanto piena di rovi e piante infestanti. Sul lato sud del medesimo piano, con accesso dalla sala pranzo è presente un terrazzo (panoramico) con parapetto in muratura avente superficie pari a mq 25,56. Si rappresenta che l'appartamento ed il fabbricato nel complesso risultano essere in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti infatti gravi infiltrazioni d'acqua nell'appartamento e nel vano scala comune. Finestre e persiane risultano danneggiate così come parte della copertura e dei cornicioni. Si specifica che l'unità immobiliare risultava al momento del sopralluogo priva degli allacci alle varie utenze. Si fa altresì presente che nel vano scala vi è la predisposizione per l'ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I fabbricati facenti parte del complesso edilizio "Le terrazze di Adriano" nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sono stati urbanisticamente legittimati dal Comune di Fiuggi in forza dei seguenti titoli: - Concessione edilizia rilasciata il 02/12/1995, pratica n. 512, domanda del 14/01/1994; - Richiesta di autorizzazione sismica depositata presso la Regione Lazio prot. 9901 posiz.1086/95 depositata il 21/06/1995; - Richiesta di autorizzazione sismica in variante depositata presso la Regione Lazio prot. 20773 posiz.2771/97 depositata il 27/01/1998 (ampliamento palazzina "D" non oggetto di esecuzione); Si precisa tuttavia che l'immobile ricade in zona di espansione "C1" del vigente PRG del Comune di Fiuggi.

Prezzo base d'asta: € 77.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino, edificio A, piano S1-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 110, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	124,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento durante le operazioni peritali risultava disabitato, privo di arredamenti, in pessime condizioni di manutenzione. Sono evidenti gravi segni di infiltrazioni di acqua dovute principalmente dal danneggiamento degli infissi, nella zona limitrofa alla corte, nel lato nord ed al terrazzo ubicato a sud. Gravi danneggiamenti dovuti dalle infiltrazioni d'acqua sono altresì presenti nel vano scala comune di ingresso alle unità facenti parte del fabbricato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento con corte esclusiva posto al piano primo con sottotetto esclusivo (piano secondo) e locale garage (piano primo sottostrada) di un edificio che si sviluppa su n. 4 livelli: piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto, sito nel Comune di Fiuggi. L'unità immobiliare di che trattasi, che è posta sul lato est rispetto al vano scala di accesso, è parte di un più ampio edificio isolato contraddistinto come blocco "A", facente parte di un complesso edilizio residenziale e condominiale denominato "Le Terrazze di Adriano". Tale complesso è composto da n. 4 edifici isolati plurifamiliari rifiniti esternamente ma di fatto abbandonati, avente medesime caratteristiche costruttive ed ingresso comune dalla pubblica strada Via Case Gioacchino. Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica e collinare, con un'ottima esposizione e panoramicità. La zona è a carattere residenziale con prevalenza di edifici isolati. L'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. al foglio 25 mapp. 110 sub. 8 del Comune di Fiuggi, risulta così composta: piano sottostrada rifinito al rustico, ad uso garage, con ingresso in comune con altra unità immobiliare, costituito da un unico ambiente non diviso sui luoghi ma assegnato in maniera esclusiva, avente superficie lorda pari a mq 37,70 ed altezza pari a 2,77 mt. Il piano primo è dotato di finiture ed infissi, ha superficie lorda pari a mq 84,17 ed altezza interpiano pari a mt 2,70. Il locale ubicato al piano secondo sottotetto, rifinito al rustico, ha superficie lorda pari a mq 86,49 ed altezza massima pari a mt 2,56 ed altezza minima pari a 30 cm. Si precisa che tutti i livelli sono collegati da una scala interna in comune ad altre unità immobiliari. Sul lato nord dell'appartamento posto al piano primo è presente una corte esclusiva avente superficie pari a mq 212,10, inaccessibile all'epoca del sopralluogo in quanto piena di rovi e piante infestanti. Sul lato sud del medesimo piano, con accesso dalla sala pranzo è presente un terrazzo (panoramico) con parapetto in muratura avente superficie pari a mq 25,56. Si rappresenta che l'appartamento ed il fabbricato nel complesso risultano essere in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti infatti gravi infiltrazioni d'acqua nell'appartamento e nel vano scala comune. Finestre e persiane risultano danneggiate così come parte della copertura e dei cornicioni. Si specifica che l'unità immobiliare risultava al momento del sopralluogo priva degli allacci alle varie utenze. Si fa altresì presente che nel vano scala vi è la predisposizione per l'ascensore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**