

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II. R.G.E. N. 92/2020

APPENDICE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA

Integrazione alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2020 del R.G.E.

promossa da

“omissis”

contro

“omissis”

PREMESSA

che in data 09.10.2024, il sottoscritto stimatore Geom. Marco Berardi, congiuntamente con il custode Dott. Giuseppe Vinciguerra, si recavano nuovamente presso l’immobile pignorato, al fine di verificare il report fotografico allegato.

Emergeva che l’immobile in perizia, risulta correttamente individuato nei dati catastali, nella planimetria e nelle superfici, mentre risultano in parte erroneamente allegate le fotografie di altro immobile presente nel complesso.

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	110	9		A2	6	Vani 6	154 mq	557,77 €	T-S1	

Nota ❶: Palazzina D

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	T
Box	29,00 mq	31,00 mq	0,60	18,60 mq	0,00 m	S1
Cantina	70,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	148,10 mq	
---------------------------------------	-----------	--

Si dichiara che la consistenza è conforme a quanto rinvenibile di fatto sui luoghi, la corte esclusiva laterale al balcone non risulta utilizzabile e trattasi di terreno residuale di lottizzazione allo stato non usufruibile, essendo scosceso e non sistemato come corte, anche se inglobato in proprietà nella particella.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si conferma pertanto il valore di stima del lotto unico, come da criteri della precedente perizia e di seguito riportato in sintesi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-T	148,10 mq	420,00 €/mq	€ 62.202,00	100,00%	€ 62.202,00
Valore di stima:					€ 62.202,00

Valore finale di stima: € 62.202,00

CONCLUSIONI

Lo scrivente Stimatore, conferma quanto relazionato nella precedente perizia, allegando nuovamente un report fotografico aggiornato con individuazione dello stato del bene, che integra e sostituisce l'allegato n. 6 della perizia già depositata.

Si aggiunge che la palazzina risulta oggi abitata rispetto al passato e risultano predisposti gli allacci per le pubbliche utenze e che per l'immobile in oggetto dovranno essere richieste a carico dell'acquirente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente appendice integrativa alla consulenza depositata, riguardante specificamente l'individuazione fotografica del bene allo stato del 09.10.2024, non ritenendo di dover modificare e integrare le informazioni in essa già contenuta conferma quanto riportato nella precedente perizia depositata.

Frosinone li 19/11/2024

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

Allegati:

- 1) Allegato 1 per pubblicazione – foto lotto unico.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.202,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fiuggi (FR) - Via Case Gioacchino snc, edificio D, interno 2, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 110, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	148,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare posta in vendita si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, in quanto trattasi di immobile non ultimato ricompreso in una lottizzazione parzialmente completata ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Il lotto unico è composto da un appartamento per civile abitazione con annessa cantina al rustico, al piano terra, con annesso posto auto coperto nella rimessa al piano S1, situato in Fiuggi, sul versante che si estende dalla zona bassa fino al centro storico, e precisamente in Via Case Gioacchino, zona residenziale, urbanizzata, con vista panoramica. L'appartamento è situato all'interno di una lottizzazione costituita da quattro fabbricati, quello proposto in vendita è sito all'interno della "Palazzina D", raggiungibile tramite la corte comune confinante direttamente sulla strada pubblica dove è posto l'accesso carrabile e pedonale. L'ingresso dell'appartamento avviene tramite il vano scala comune, munito anche di ascensore, varcato il portone, ci si immette nell'ingresso e vano soggiorno con adiacente vano cucina separato, e tramite un disimpegno è possibile raggiungere le due camere da letto ed i due bagni, il tutto di circa 104 mq. Dalla cucina è possibile uscire sul balcone di circa 42 mq che circonda i due lati scoperti dell'appartamento e confina con la corte esclusiva non utilizzabile. Alla cantina di circa 75 mq, si accede dal balcone esterno e si trova al rustico. Il posto auto coperto è situato al piano seminterrato, accessibile tramite l'ingresso carrabile confinante con la corte e all'interno tramite l'area comune per spazio di manovra, oltre al vano scala condominiale che permette il collegamento interno del fabbricato. Non risultano installati e completati tutti gli impianti ed in particolare non risultano ultimate le opere di urbanizzazione. Il tutto si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, poiché l'intera lottizzazione non risulta completamente ultimata e si trova in stato di abbandono da oltre un decennio. L'immobile ricade all'interno di una edificazione avvenuta con regolare concessione edilizia che tuttavia non ha visto la conclusione dell'iter e che dovrà essere ultimata dai nuovi proprietari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

