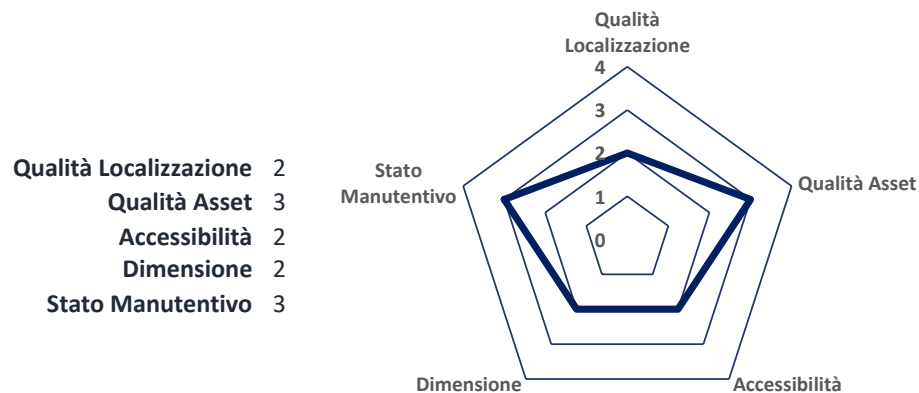


## PRESENTAZIONE ASSET

Tribunale	Roma
Procedura	869/2019
Giudice esecuzione	
Fallito	
Area Geografica	Centro
Regione	Lazio
Provincia	FR
Città	Fiuggi
Indirizzo	via delle Valli
Titolarità	Proprietà 1/1
Localizzazione	Semi-centraleResidenziale
Macro asset	Residenziale
Micro asset	Appartamenti, box auto e cantina
Asset cielo terra	no
Data di realizzazione	2007
Stato occupazionale	Libero
Coordinate	41.79454815, 13.2286058
Link Google Maps	<a href="https://goo.gl/maps/7meMxfUbj1TEaXpQ6">https://goo.gl/maps/7meMxfUbj1TEaXpQ6</a>

### ASSET FEEDBACK (1-4, 4 è migliore)



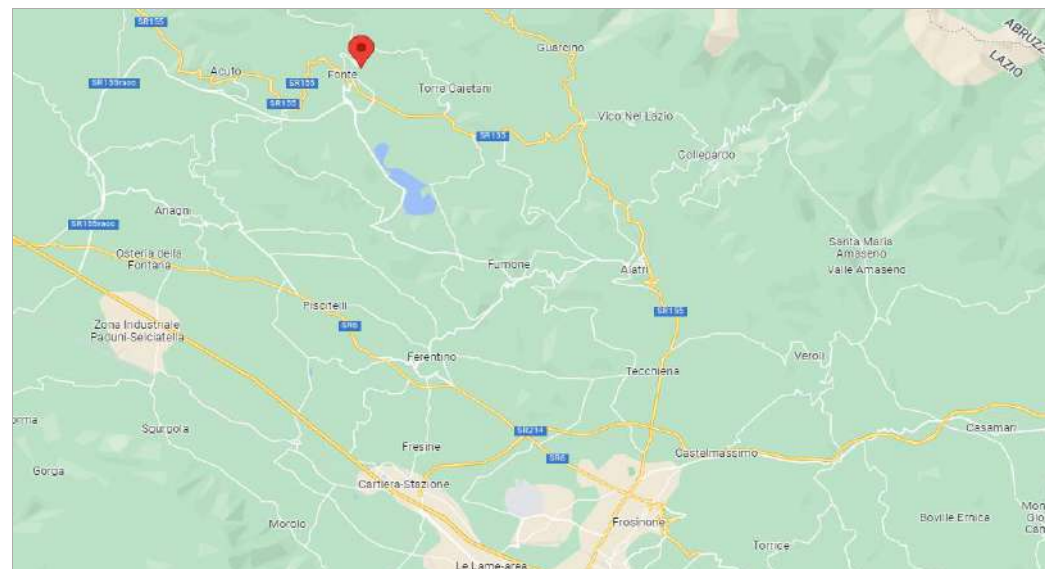
### RIEPILOGO VALORI

Tipologia Valutazione	Full	Metodo di valutazione	MCA
Data 1° Sopralluogo	18/07/2022		
Data 2° Sopralluogo	28/09/2022		
Data 3° Sopralluogo	08/11/2022	Stato Manutentivo	Discreto
Data Valutazione	24/11/2022	Data del Rapporto	10/01/2023
		Data di Revisione	31/05/2023
GFA lorda - mq	1.377	GLA Commerciale -mq	3.582
GFA esterna - mq	2.680		
VM - €	588.638	VM - €/mq	164
CRN - €	1.082.760	CRN - €/mq	302

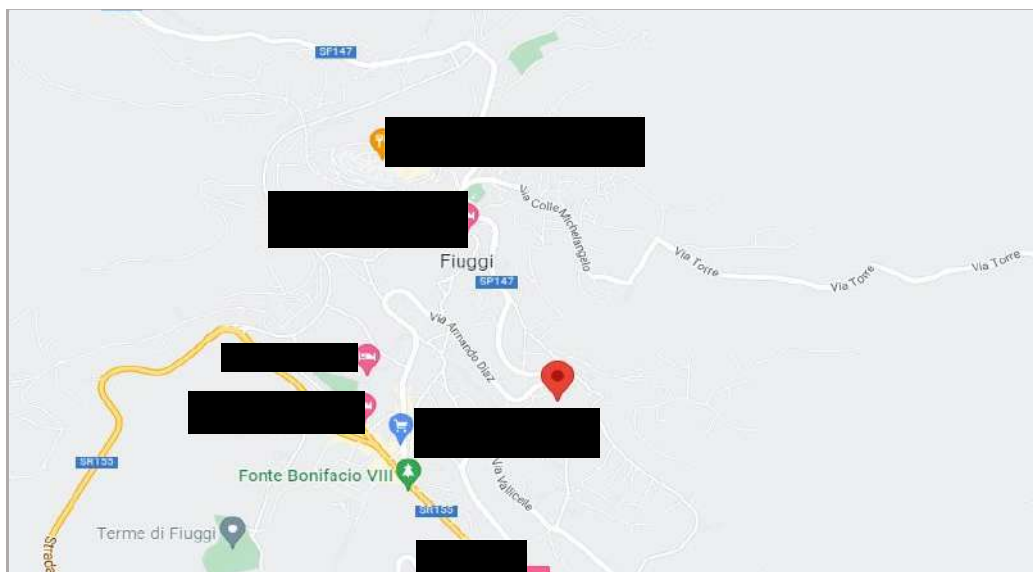
## LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



## MACRO LOCALIZZAZIONE



## MICRO LOCALIZZAZIONE



## VISTA AEREA



**INQUADRAMENTO**

## DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in via delle Valli, in Località Moretti Stifuni, in zona semicentrale di Fiuggi (FR), comune di circa 10.000 abitanti, a 30 km da Frosinone, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale e risulta facilmente accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

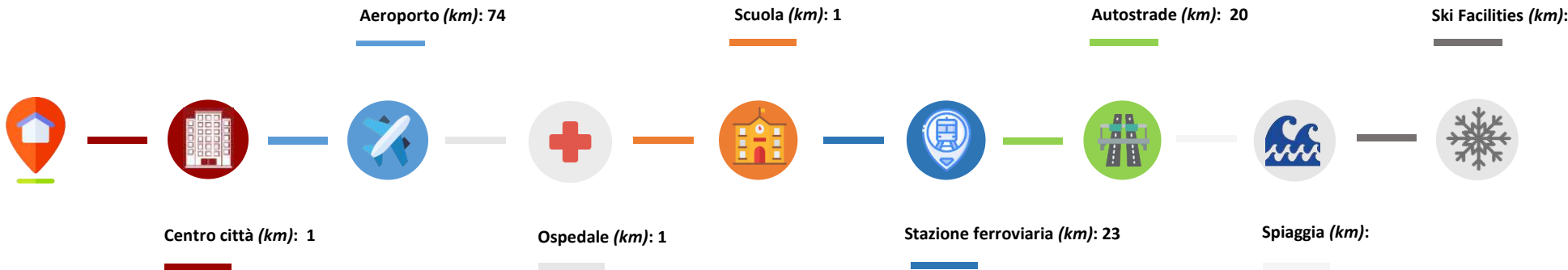
La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,) e servita di parcheggi pubblici liberi.

La principale infrastruttura viaria è la strada regionale 155; a seguire l'Autostrada del Sole A1, il cui svincolo "Anagni-Fiuggi Terme" è posto a circa 20 km. La rete ferroviaria più vicina risulta presente con la stazione di Anagni - Fiuggi a 23 km.

L'aeroporto più vicino è quello di Roma Ciampino G. B. Pastine, che dista circa 74 km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

## DISTANZE



## DESCRIZIONE DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da 9 unità immobiliari, inserite all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, a destinazione residenziale ed un terreno agricolo limitrofo al complesso, situati in zona semicentrale del Comune di Fiuggi.

Il complesso, privo di impianto ascensore, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, e presenta una struttura portante in c.a.; la copertura è a falde con tegole in laterizio; le tamponature in laterizio con finitura in intonaco tinteggiato; i serramenti esterni hanno telaio in legno.

Nello specifico i lotti di vendita sono così costituiti:

### **Lotto 1:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.10, ubicato al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, un ripostiglio, balcone e giardino. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-box auto al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la porta basculante in ferro, posta sulla corte condominiale.

### **Lotto 2:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.12, ubicato al piano terra e collegato mediante scala interna al box auto al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e giardino; presenta pavimenti in gres porcellanato ed infissi interni con telaio in legno;

Il box auto al piano seminterrato internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la corte esclusiva, posta sulla corte condominiale.

### **Lotto 3:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.13, ubicato al piano terra e collegato mediante scala interna al box auto al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e giardino; presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

Il box auto al piano seminterrato internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la corte esclusiva, posta sulla corte condominiale.

### **Lotto 4:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.14, ubicato al piano terra e collegato mediante scala interna al box auto al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e giardino; presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

Il box auto al piano seminterrato internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la corte esclusiva, posta sulla corte condominiale.

### **Lotto 5:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.17, ubicato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-box auto al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la porta basculante in ferro, posta sulla corte condominiale.

### **Lotto 6:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.18, ubicato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni un ripostiglio e due balconi. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-box auto al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la porta basculante in ferro, posta sulla corte condominiale.

**Lotto 7:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.19, ubicato al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due balconi. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-cantina al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso alla cantina avviene attraverso il portone condominiale, e mediante il corridoio è possibile raggiungere la porta di accesso della pertinenza.

**Lotto 8:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.25, ubicato al piano secondo e composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni un ripostiglio e due balconi. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-box auto al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la porta basculante in ferro, posta sulla corte condominiale.

**Lotto 9:**

-appartamento, censito catastalmente al sub.26, ubicato al piano secondo e composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni un ripostiglio e due balconi. L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi interni con telaio in legno;

-box auto al piano seminterrato, di pertinenza all'abitazione, che internamente si presenta rifinito al grezzo, con pavimentazione in cemento e tinteggiatura mancante.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone condominiale posto sulla corte condominiale (sub.1), e mediante il vano scala è possibile raggiungere la porta di ingresso dell'unità residenziale.

L'accesso al box auto avviene attraverso la porta basculante in ferro, posta sulla corte condominiale.

**Lotto 10:**

- area urbana di circa 2.680 mq, censita catastalmente al sub. 30. Si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica che il lotto ricade in zona C1 del PRG approvato con delibera 4247 del 20/11/1974.

Dalla disamina della relazione tecnica allegata al permesso di costruire n.255/07 a firma del Geom. [REDACTED], si desume che il lotto in esame è privo di capacità edificatoria residua, in quanto la cubatura massima realizzabile è pari a 4520 mc a fronte della cubatura di progetto pari a 4480,76 mc.

Pertanto il cespite è stato valorizzato come terreno agricolo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per accedere all'immobile è stato necessario effettuare un accesso forzoso. E' stato effettuato un I° sopralluogo in data 18/07/2022 al fine di verificare l'accessibilità delle unità immobiliari, un II° sopralluogo in data 28/09/2022, al fine di coordinare le modalità di accesso con il fabbro, ed infine un ultimo sopralluogo in data 08/11/2022 al fine di verificare la conformità urbanistica e catastale.



## STATO MANUTENTIVO

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico:

**Lotto 1:** lo stato manutentivo del sub 10 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; la corte esclusiva presenta della vegetazione incolta.

Lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 2:** lo stato manutentivo del sub 12 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; la corte esclusiva presenta della vegetazione incolta e infestante. Lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 3:** lo stato manutentivo del sub 13 è da ritenersi discreto, con finiture di discreta qualità; al piano terra, nel tramezzo tra il soggiorno e la camera, l'intonaco presenta delle lesioni.

La corte esclusiva presenta della vegetazione incolta e infestante, rendendola inaccessibile. Lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 4:** lo stato manutentivo del sub 14 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; la corte esclusiva presenta della vegetazione incolta e infestante, rendendola inaccessibile.

Lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 5:** lo stato manutentivo del sub 17 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 6:** lo stato manutentivo del sub 18 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 7:** lo stato manutentivo del sub 19 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo, inoltre a seguito del sopralluogo è stata rilevata una lesione nella parete di fondo della cantina.

**Lotto 8:** lo stato manutentivo del sub 25 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

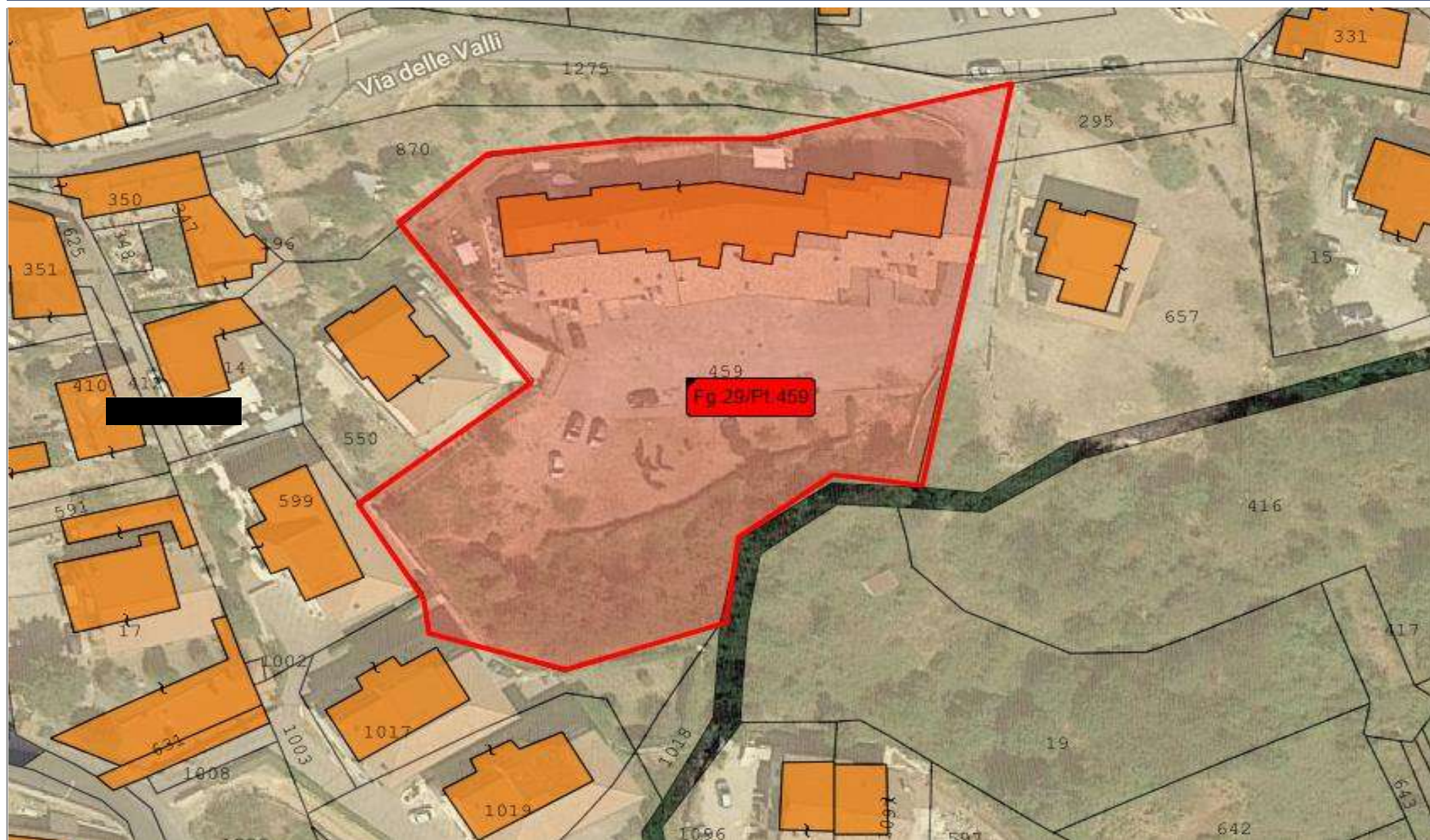
**Lotto 9:** lo stato manutentivo del sub 26 è da ritenersi buono, con finiture di discreta qualità; lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso in quanto si presenta allo stato grezzo.

**Lotto 10:** Trattasi di lotto di terreno agricolo incolto, identificato al sub 30.

## CONFINI

Sub. 10	Nord: via delle Valli	Est: Sub. 11	Sud: Sub.1	Ovest: Sub.9
Sub. 12	Nord: Sub. 13	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 11	Ovest: via delle Valli
Sub. 13	Nord: Sub.14	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 12	Ovest: via delle Valli
Sub. 14	Nord: via delle Valli	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 13	Ovest: via delle Valli
Sub. 17	Nord: Sub. 18	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 16	Ovest: via delle Valli
Sub. 18	Nord: Sub. 19	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 17	Ovest: via delle Valli
Sub. 19	Nord: Sub. 31	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 18	Ovest: via delle Valli
Sub. 25	Nord: Sub. 26	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 24	Ovest: via delle Valli
Sub. 26	Nord: Sub.27	Est: Sub. 1	Sud: Sub. 25	Ovest: via delle Valli
Sub. 30	Nord: Sub.1	Est: P.Ila 657	Sud: Fosso	Ovest: P.Ila 550

ESTRATTO DI MAPPA



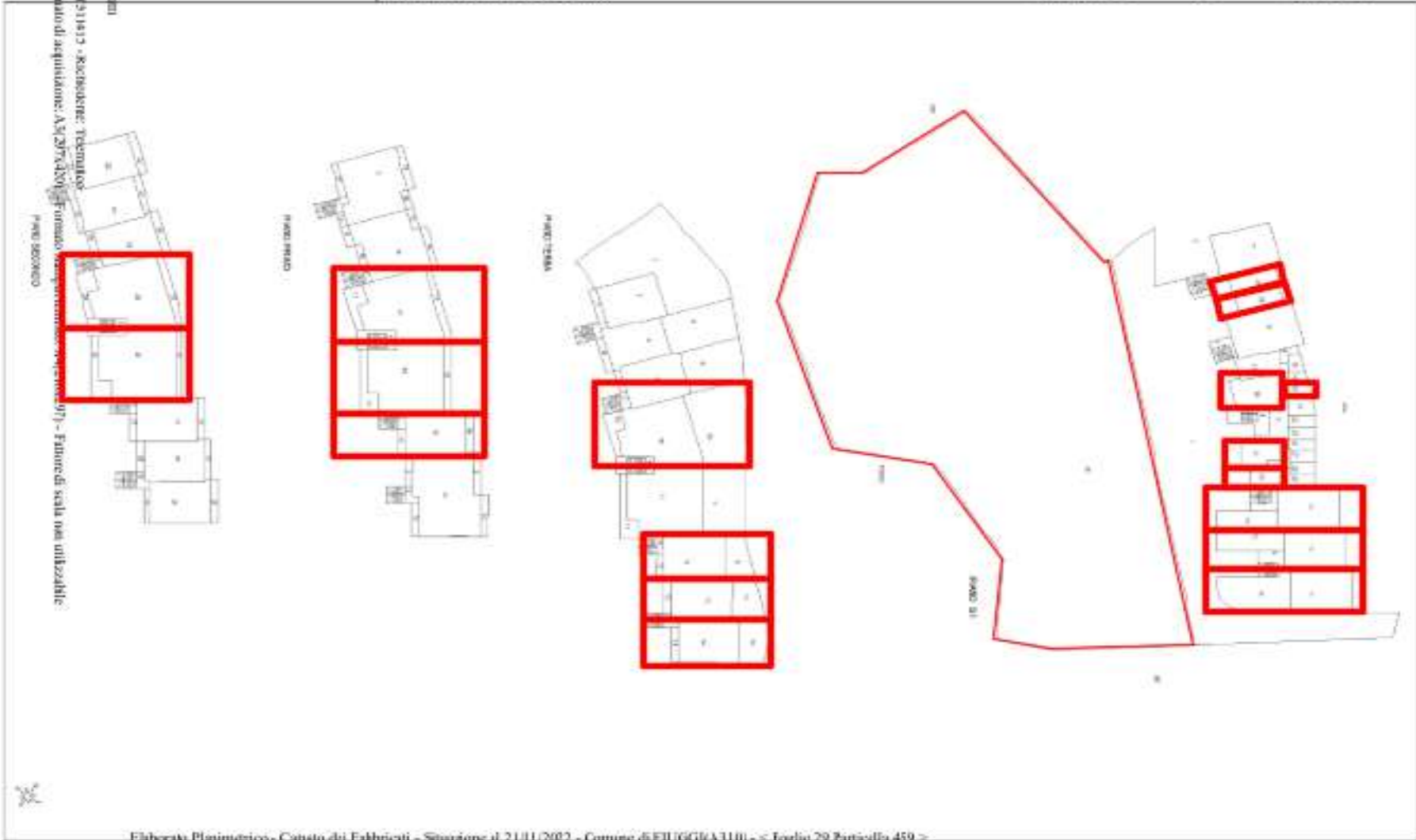
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

# ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Frosinone

## ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di Frosinone	Divisione:	Foglio 28	Particella 459	Proprietà:	21/02/2017	del
Costruzione grafica (a. 2017/2018)			Tipo Mappa:		del	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2002 - Comune di FIUGGI (A310) - < Foglio 29 Particella 459 >





fonte: sopralluogo del 18/07/2022





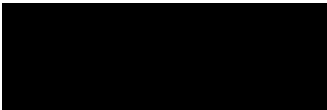
fonte: sopralluogo del 18/07/2022

CONSISTENZE																
Lotto	Unità	Categoria Catastale	Uso Agricolo	Foglio	P.IIa	Sub	Rendita Catastale	Piano	Utilizzo	GFA [lorda coperta] mq	GFA Esterna [lorda scoperta] mq	GBA [edificabile] mq	Superficie Territoriale mq	Superficie Fondiaria mq	Coefficiente %	GLA [commerciale] mq
1	1	A/2		29	459	10	604,25	T	Appartamento	94					100%	94
1	1							T	Balcone	12					30%	4
1	1							T	Giardino	88					10%	9
1	1							S1	Garage	30					50%	15
2	2	A/2		29	459	12	325,37	T	Appartamento	52					100%	52
2	2							T	Balcone	4					30%	1
2	2							T	Giardino/corte	49					10%	5
2	2							S1	Garage	51					50%	26
3	3	A/2		29	459	13	325,37	T	Appartamento	52					100%	52
3	3							T	Balcone	4					30%	1
3	3							T	Giardino/corte	62					10%	6
3	3							S1	Garage	48					50%	24
4	4	A/2		29	459	14	325,37	T	Appartamento	52					100%	52
4	4							T	Balcone	5					30%	2
4	4							T	Giardino/corte	77					10%	8
4	4							S1	Garage	48					50%	24
5	5	A/2		29	459	17	604,25	1	Appartamento	94					100%	94
5	5							1	Balcone	25					30%	8
5	5							1	Balcone	2					10%	0
5	5							S1	Garage	18					50%	9
6	6	A/2		29	459	18	650,74	1	Appartamento	108					100%	108
6	6							1	Balcone	25					30%	8
6	6							S1	Garage	14					50%	7
7	7	A/2		29	459	19	325,37	1	Appartamento	53					100%	53
7	7							1	Balcone	11					30%	3
7	7							S1	Cantina	4					25%	1
8	8	A/2		29	459	25	604,25	2	Appartamento	94					100%	94
8	8							2	Balcone	25					30%	8
8	8							2	Balcone	2					10%	0
8	8							S1	Garage	20					50%	10
9	9	A/2		29	459	26	650,74	2	Appartamento	109					100%	109
9	9							2	Balcone	25					30%	8
9	9							S1	Garage	20					50%	10
10	10	F/1		29	459	30	0	T	Area urbana		2.680				100%	2.680
TOTAL										1.377	2.680	0	0	0		3.582

NOTE TECNICHE

- Fonte superfici: si valorizzano i dati desunti dalla visura catastale e le superfici rilevate mediante misurazione a campione della planimetria catastale, ad eccezione della consistenza della corte del sub. 14, la cui consistenza è stata determinata sulla scorta del rilievo effettuato in sede di sopralluogo.
- Note sulle consistenze: Le consistenze sono state ponderate secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98.
- Note catastali: ndr
- Altre note tecniche: ndr

LOTTI														MCA	
#	Unità	Lotto	Categoria Catastale	Uso Agricolo	Foglio	P.IIa	Sub	Rendita Catastale	GFA [lorda coperta] mq	GFA Esterna [lorda scoperta] mq	GLA [commerciale] mq	CRN €	CRN €/sqm	OMV €	OMV €/mq
1	1	1	A/2	0	29	459	10	604	224	0	121	145.680	1.200	77.696	640
2	2	2	A/2	0	29	459	12	325	156	0	84	100.320	1.200	53.504	640
3	3	3	A/2	0	29	459	13	325	166	0	83	100.080	1.200	53.376	640
4	4	4	A/2	0	29	459	14	325	182	0	85	102.240	1.200	54.528	640
5	5	5	A/2	0	29	459	17	604	139	0	111	132.840	1.200	79.704	720
6	6	6	A/2	0	29	459	18	651	147	0	123	147.000	1.200	88.200	720
7	7	7	A/2	0	29	459	19	325	68	0	57	68.760	1.200	41.256	720
8	8	8	A/2	0	29	459	25	604	141	0	112	134.040	1.200	89.360	800
9	9	9	A/2	0	29	459	26	651	154	0	127	151.800	1.200	101.200	800
10	10	10	F/1	0	29	459	30	0	0	2.680	2.680			6.364	2
TOTAL								4.416	1.377	2.680	3.582	1.082.760		645.188	





## PANORAMICA DEL MERCATO

- **Liquidità asset:** Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una buona liquidità.
- **Domanda:** Data l'attuale situazione di emergenza, che sta avendo un forte impatto sui mercati italiani ed internazionali, la domanda risulta rarefatta nel breve termine.
- **Offerta:** L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range per la vendita: 760 € - 910 € e per la locazione:
- **Trend demografico:** Dall'analisi dei dati demografici, il trend demografico nel Comune di riferimento risulta pressoché stabile.
- **Reddito medio:** Il reddito pro-capite nel Comune di riferimento (calcolato come media/dichiarante) risulta inferiore al reddito pro capite nazionale del -16,9%
- **Trend transazioni:** Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente.

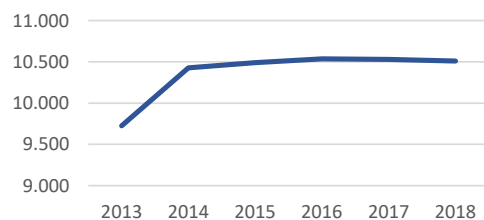
## INDICATORI DEMOGRAFICI - Source:

### SCENARIO PROVINCIALE

Popolazione 2018 490.632  
Età media 45,4

Maschi 49%  
Femmine 51%

Città- Popolazione 2008 - 2018

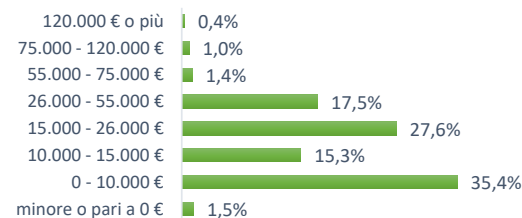


### SCENARIO MUNICIPALE

Popolazione 2018 10.511  
2018/2017 -0,17%

Reddito 2017 € 115.546.456  
Reddito procapite € 17.438

Città - Reddito procapite 2017



## OMI - Fonte: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Comune

Fiuggi

FR

Zona OMI

C1

### VALORI DI VENDITA

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min - €/mq	700	1.350	1.200	350	
Max - €/mq	1.750	1.700	1.900	500	

### VALORI DI AFFITTO

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min €/mq/anno	60	88	90	26	
Max €/mq/anno	72	110	143	37	

### YIELD LORDO

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min %	8,6%	6,5%	7,5%	7,5%	
Max %	4,1%	6,5%	7,5%	7,4%	

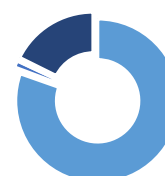
## INDICATORI DI MERCATO - Fonte:



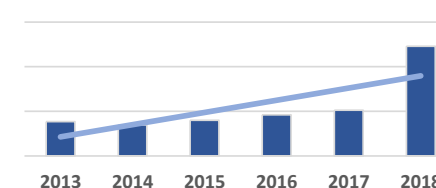
NTN - Numero Transazioni Normalizzate 246  
IMI - Intensità del Mercato Immobiliare 1,25%  
Real Estate Stock 484.658

Valori NTN riferiti allo scenario Comunale, Valori IMI e Stock, in mancanza di dati, riferiti allo scenario Provinciale.

NTN Distribuzione per categoria



NTN Trend Volumi



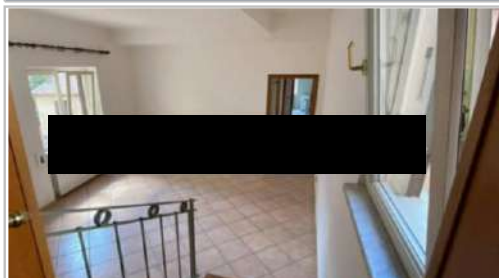
# ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DI VENDITA DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE

#	Fonte	Città	Indirizzo	Utilizzo	GLA	Prezzo Richiesto €	Prezzo Richiesto €/mq	Dimensione	Localizza zione	Piano	Stato Manuntentivo	Scontro trattativa	Tot. Aggiusta menti	VM Corretto €/mq		
1		Fiuggi		Residenziale	120	109.000	908	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-10%	818		
								0%	0%	0%	0%	-10%				
2		Fiuggi		Residenziale	115	94.000	817	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-10%	736		
								0%	0%	0%	0%	-10%				
3		Fiuggi		Residenziale	90	79.000	878	SIMILAR	SIMILAR	INFERIOR	INFERIOR		0%	878		
								0%	0%	5%	5%	-10%				
4		Fiuggi		Residenziale	99	75.000	758	SIMILAR	SIMILAR	INFERIOR	INFERIOR		5%	795		
								0%	0%	5%	10%	-10%				
MIN - ARROTONDATO							760							700		
MAX - ARROTONDATO							910							900		
AVERAGE - ARROTONDATO							840							810		

# 1



# 2



# 3



# 4



ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DI VENDITA DEL SEGMENTO DI MERCATO TERRENI

#	Fonte	Città	Indirizzo	Utilizzo	GLA	Prezzo Richiesto €	Prezzo Richiesto €/mq	Dimensione	Localizza zione	Piano	Stato Manuntentivo	Scontro trattativa	Tot. Aggiusta menti	VM Corretto €/mq		
1		Fiuggi		terreno agricolo	6.600	8.000	1,2	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-15%	1,0		
								0%	0%	0%	0%	-15%				
2		Fiuggi		terreno agricolo	1.600	7.000	4,4	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-15%	3,7		
								0%	0%	0%	0%	-15%				
3		Fiuggi		terreno agricolo	1.500	5.000	3,3	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-15%	2,8		
								0%	0%	0%	0%	-15%				
MIN - A							1,2							1,0		
MAX - ARROTONDATO							4,4							3,7		
AVERAGE - ARROTONDATO							2,8							2,4		

# 1



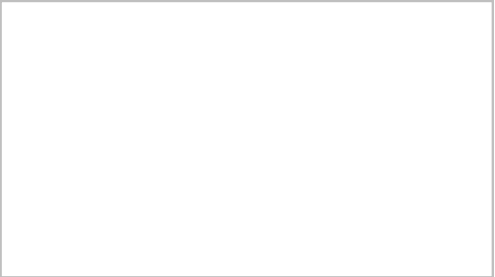
# 2



# 3



# 4



# ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DELLE ASTE

#	Fonte	Città	Indirizzo	GLA	Tribunale di riferimento	Data di vendita	Valutazione CTU	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1		Fiuggi		120	Tribunale di Frosinone	17/11/2022		77.767	648
2		Fiuggi		72	Tribunale di Frosinone	17/11/2022		49.925	693
MIN - ARROTONDATO								650	
MAX - ARROTONDATO								690	
AVERAGE - ARROTONDATO								670	



## TRANSAZIONI

#	Fonte	Data Atto	Città	Zona OMI	Uso	GLA (*) mq	Vani Catastali	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	Agenzia delle Entrate	dic-21	Fiuggi	C1	Residenziale	99		100.000	1.010
2	Agenzia delle Entrate	nov-21	Fiuggi	C1	Residenziale	68		60.000	882
3	Agenzia delle Entrate	nov-21	Fiuggi	C1	Residenziale	112		62.000	554
4	Agenzia delle Entrate	mag-21	Fiuggi	C1	Residenziale	91		77.000	846
5	Agenzia delle Entrate	apr-21	Fiuggi	C1	Residenziale	166		128.000	771
MIN									550
MAX									1.010
AVERAGE									810

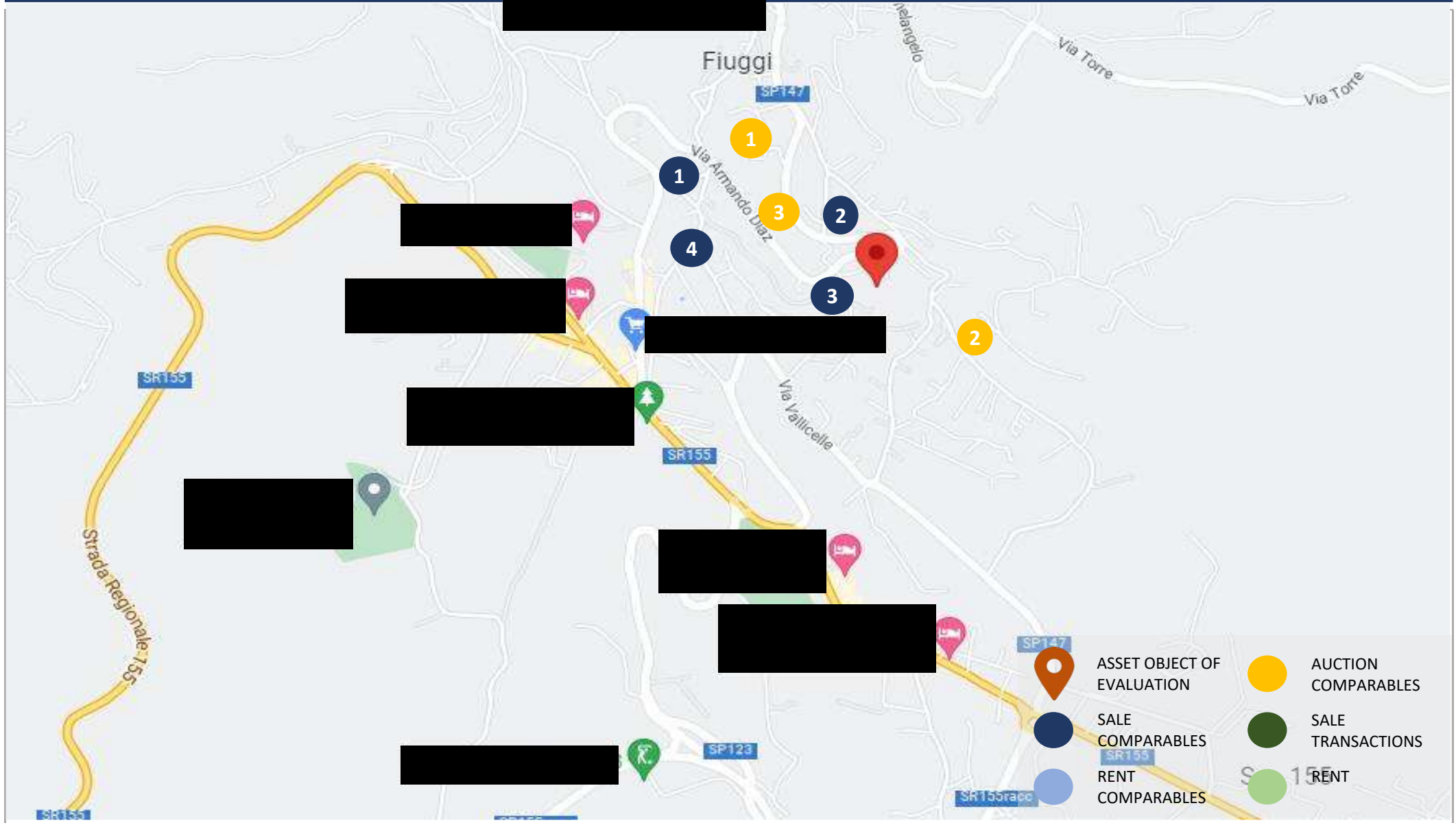
(\*) la GLA delle residenze è stata calcolata moltiplicando il n. di vani x 20 mq; la GLA dei box è stata desunta ponderando la superficie indicata nei dati pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

## LOCALIZZAZIONE DEI TRANSATI



TRANSAZIONI

## LOCALIZZAZIONE DEI COMPARATIVI



## STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO



C - zona di ampliamento suddivisa nelle sottozone C<sub>1</sub> con indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq; C<sub>2</sub>, con indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il lotto di terreno ricade nella zona "C1" del PRG approvato con delibera 4247 del 20/11/1974 e nel comprensorio "B" Comparto 19 del P.P. vigente nel Comune di Fiuggi, con i.e.f. di 1,0 mc/mq.  
**Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo.**

Si desume inoltre dallo studio di vulnerabilità e salvaguardia del bacino minerario "FIUGGI", redatto dall'Università del Molise, adottato con deliberazione di CC.n. 22 del 2/9/2003, che dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la fognatura dovrà essere realizzata con condotte coassiali a perfetta tenuta fino all'allaccio nella fognatura Co.le;
- b) i pozzetti d'ispezione, con doppio fondo, per il controllo di eventuali predite, dovranno essere posizionati ogni 10 mt.;
- c) le acque di dilavamento delle aree pavimentate e/o impermeabilizzate, coperte e scoperte dovranno essere convogliate in fognatura;
- d) la proprietà dovrà impegnarsi a gestire tutto il sistema fogne-canalizzazioni esterne con ispezioni almeno mensili dei pozzetti per la verifica delle perdite, intervenendo tempestivamente nel caso in cui siano necessarie riparazioni (previo avviso telefonico e scritto all'Ufficio Tecnico del Comune);
- e) la proprietà dovrà fornire al Comune, entro il 31/12/ di ogni anno, un'autodichiarazione dalla quale si evinca l'avvenuta gestione del sistema di cui al punto precedente, i termini entro la quale è avvenuta, i risultati delle ispezioni e gli eventuali interventi operati;
- f) non dovranno essere utilizzati sistemi di riscaldamento che prevedano l'utilizzo di oli combustibili.





fonte: sopralluogo del 08/11/2022







fonte: sopralluogo del 08/11/2022

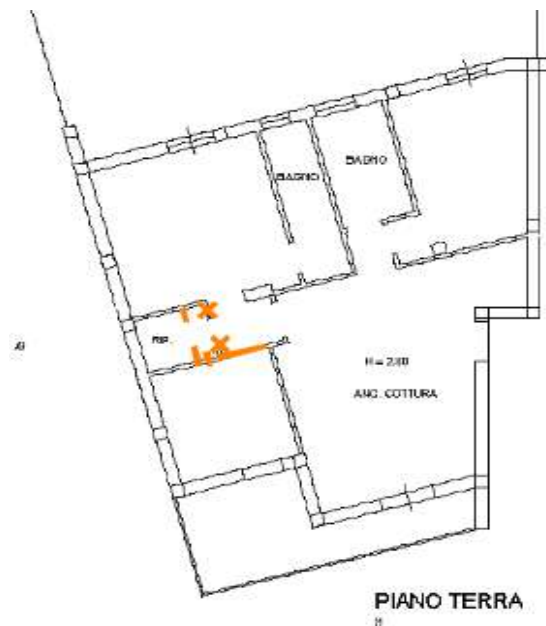
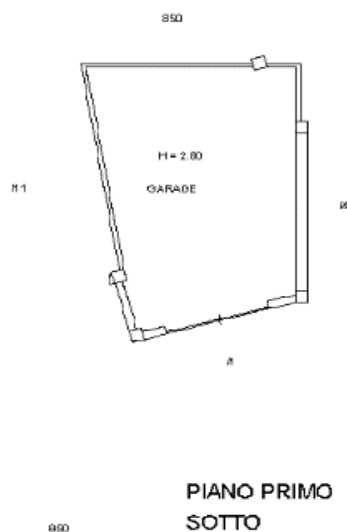
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 1

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate lievi difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle, e consistenti nella riduzione della consistenza del ripostiglio e nello spostamento di una porta interna.

Ai sensi della circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio, trattandosi di "lievi modifiche interne che non incidono sul numero di vani e la loro funzionalità" non è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 1

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED], Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

Al fine di rimuovere i materiali ed i rifiuti presenti nel box auto, si stimano costi di rimozione per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della perinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		30	50	1.500,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0



**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 1**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

**PARERE PREL CONF**

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio assente	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	SI	NO		A seguito del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di materiali e/o rifiuti da smaltire, all'interno del box auto. Per approfondimenti si rimanda alla scheda analisi ambientale.	Rischio basso	1.000,00
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							



## SOMMARIO VALORI LOTTO 1

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	77.696 €	640	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	250 €	2	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	29	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	1.000 €	8	€/mq
CAPEX	1.500 €	12	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>71.446 €</b>	<b>589</b>	<b>€/mq</b>

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

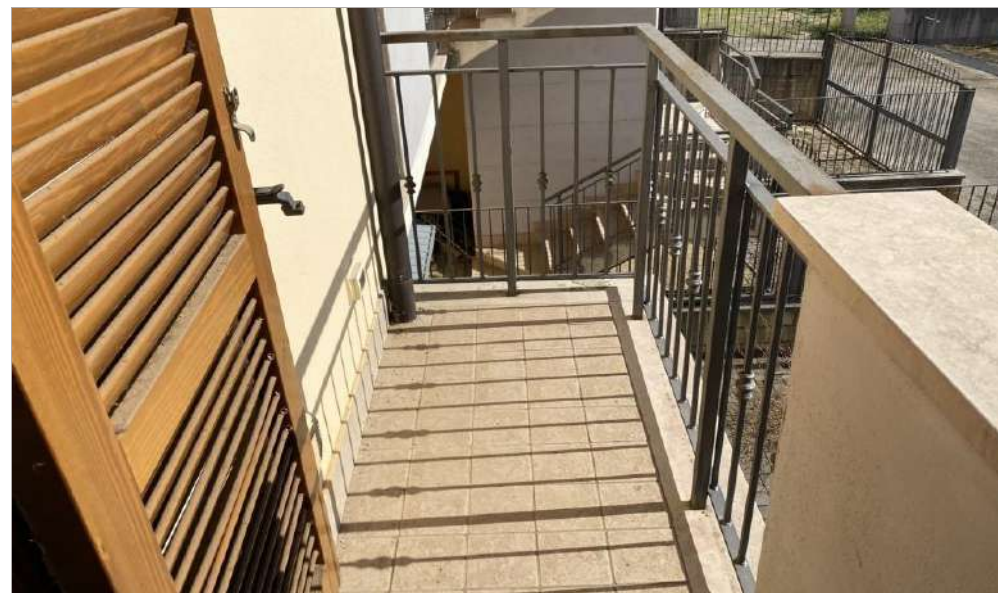
- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi.*

**CONCLUSIONI**



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



fonte: sopralluogo del 08/11/2022





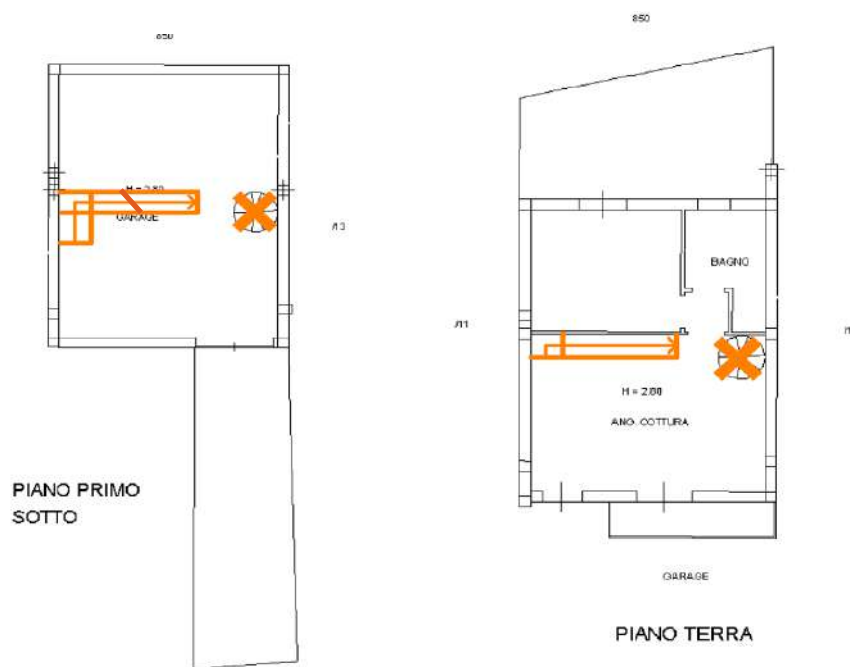
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 2

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate delle difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle: diverso posizionamento e tipologia della scala di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 2

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		51	50	2.550,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0



**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 2**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	1.000,00
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale						
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio █████ Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica						

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 2

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	53.504 €	640	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.250 €	15	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	42	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	2.550 €	31	€/mq
VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO	46.204 €	553	€/mq

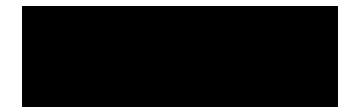
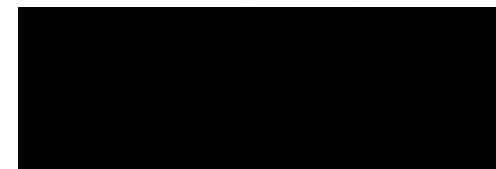
### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

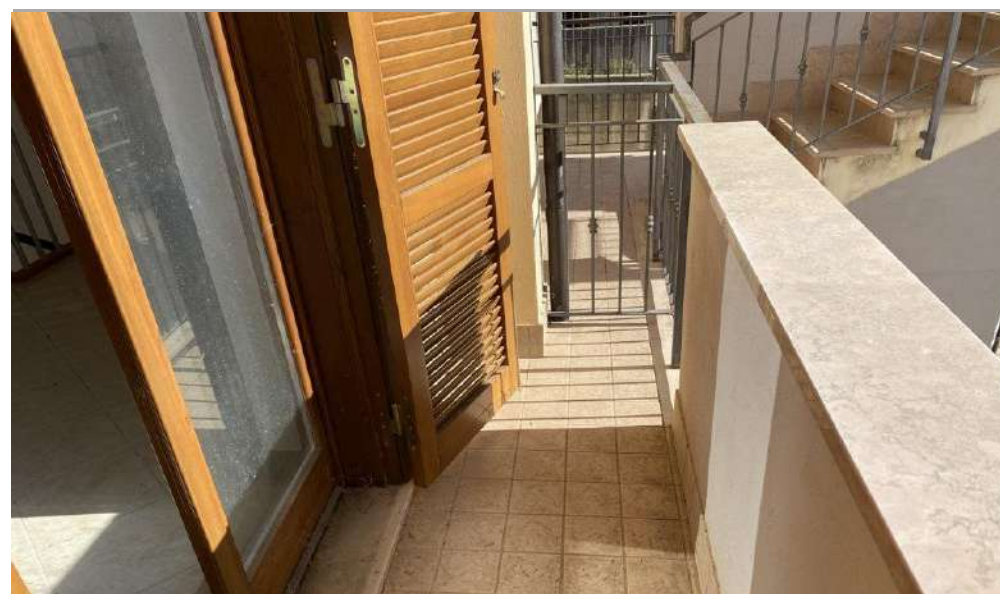
- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, [REDACTED]*







fonte: sopralluogo del 08/11/2022



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



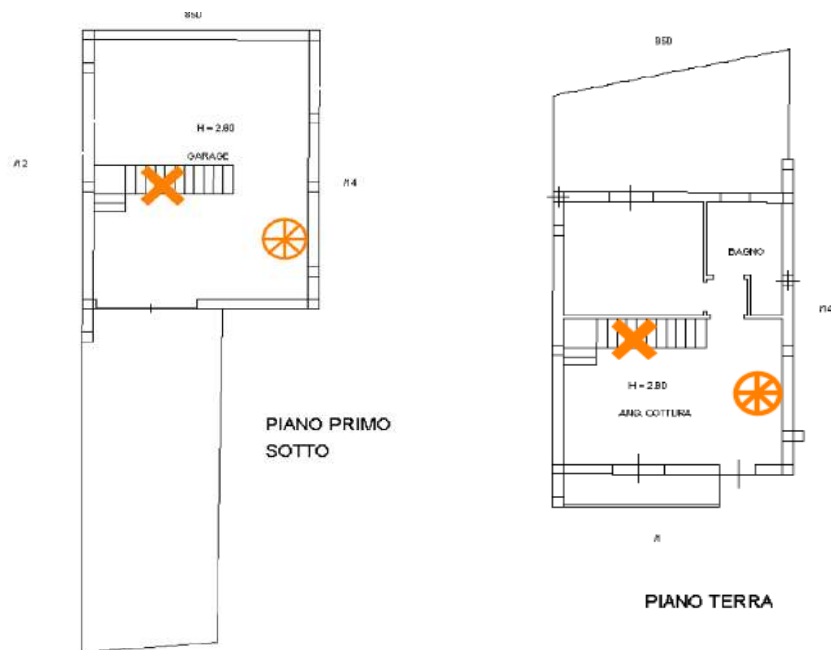
### CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 3

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate delle difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle e consistenti: diverso posizionamento e diversa tipologia della scala di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



### CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 3

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

### ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.



### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che nell'appartamento, su un tramezzo, è presente una lesione dell'intonaco.

Inoltre è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari:

Appartamento: rifacimento dell'intonaco;

Pertinenza: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi a corpo [€]
Costi di Realizzazione				3.500,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 3**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	1.000,00
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale						
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica						

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							



## SOMMARIO VALORI LOTTO 3

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	53.376 €	640	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.250 €	15	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	42	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	3.500 €	42	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>45.126 €</b>	<b>541</b>	<b>€/mq</b>

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, [REDACTED]*



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



#### CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 4

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto è stata rilevata una difformità, per la quale non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarla e consistente nella diversa realizzazione del perimetro della corte esclusiva al piano S1.

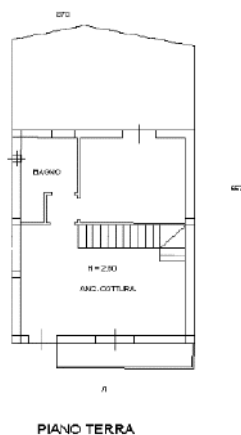
Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



PLANIMETRIA CATASTALE



ORIENTAMENTO



#### CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 4

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

#### ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.



### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		48	50	2.400,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 4**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	1.000,00
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale						
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica						

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 4

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	54.528 €	640	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.250 €	15	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	41	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	2.400 €	28	€/mq
VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO	47.378 €	556	€/mq

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi.*





fonte: sopralluogo del 08/11/2022



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



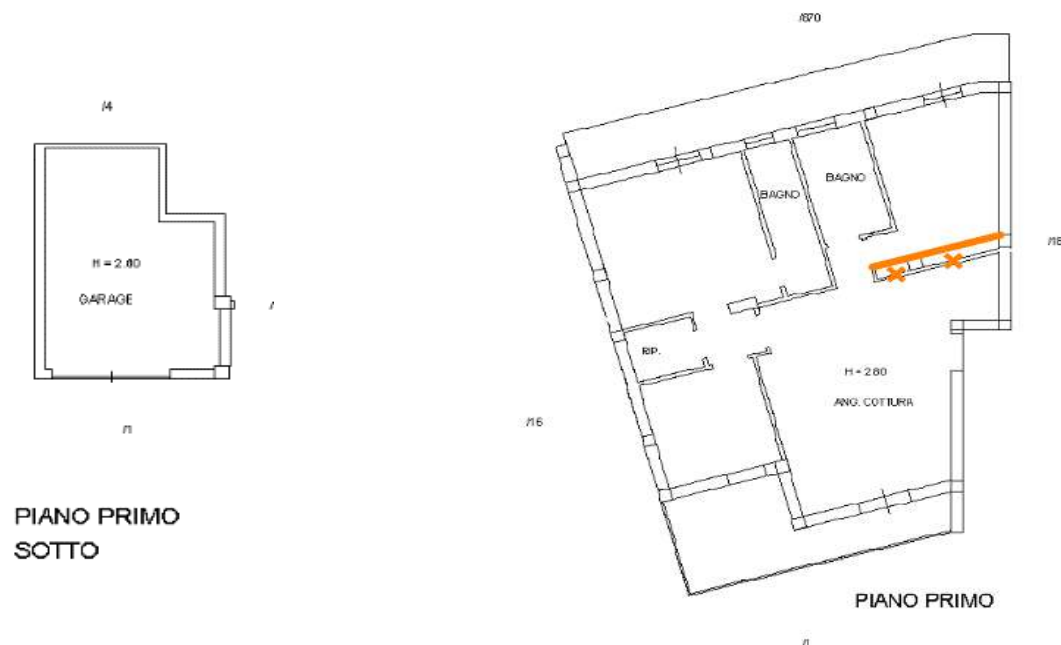
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 5

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate lievi difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle, e consistenti nello spostamento di un tramezzo.

Ai sensi della circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio, trattandosi di "lievi modifiche interne che non incidono sul numero di vani e la loro funzionalità" non è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 5

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		18	50	900,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0



**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 5**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio basso	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio assente	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1. Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica.	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	I riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 5

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	79.704 €	720	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	250 €	2	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	32	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	900 €	8	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>75.054 €</b>	<b>678</b>	<b>€/mq</b>

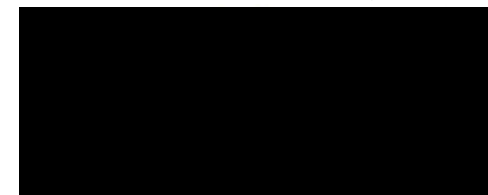
### ASSUNZIONI VALUTATIVE

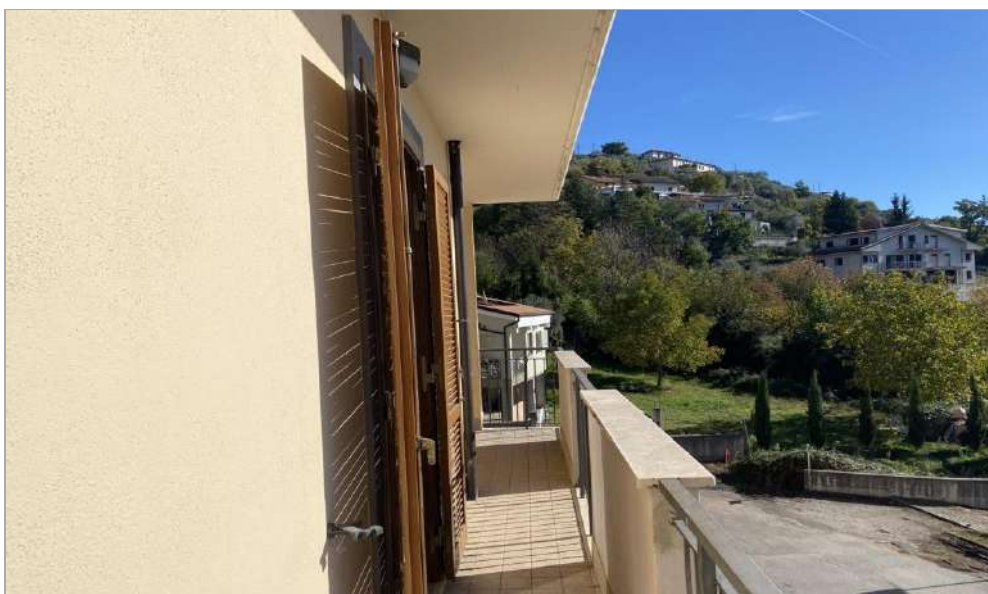
- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

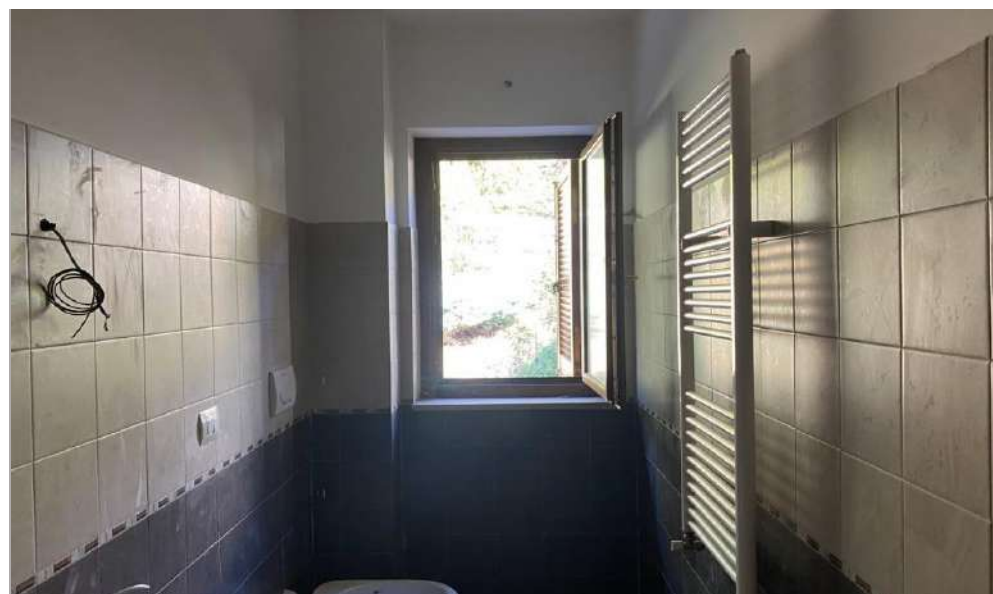
*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, [REDACTED]*





fonte: sopralluogo del 08/11/2022







fonte: sopralluogo del 08/11/2022

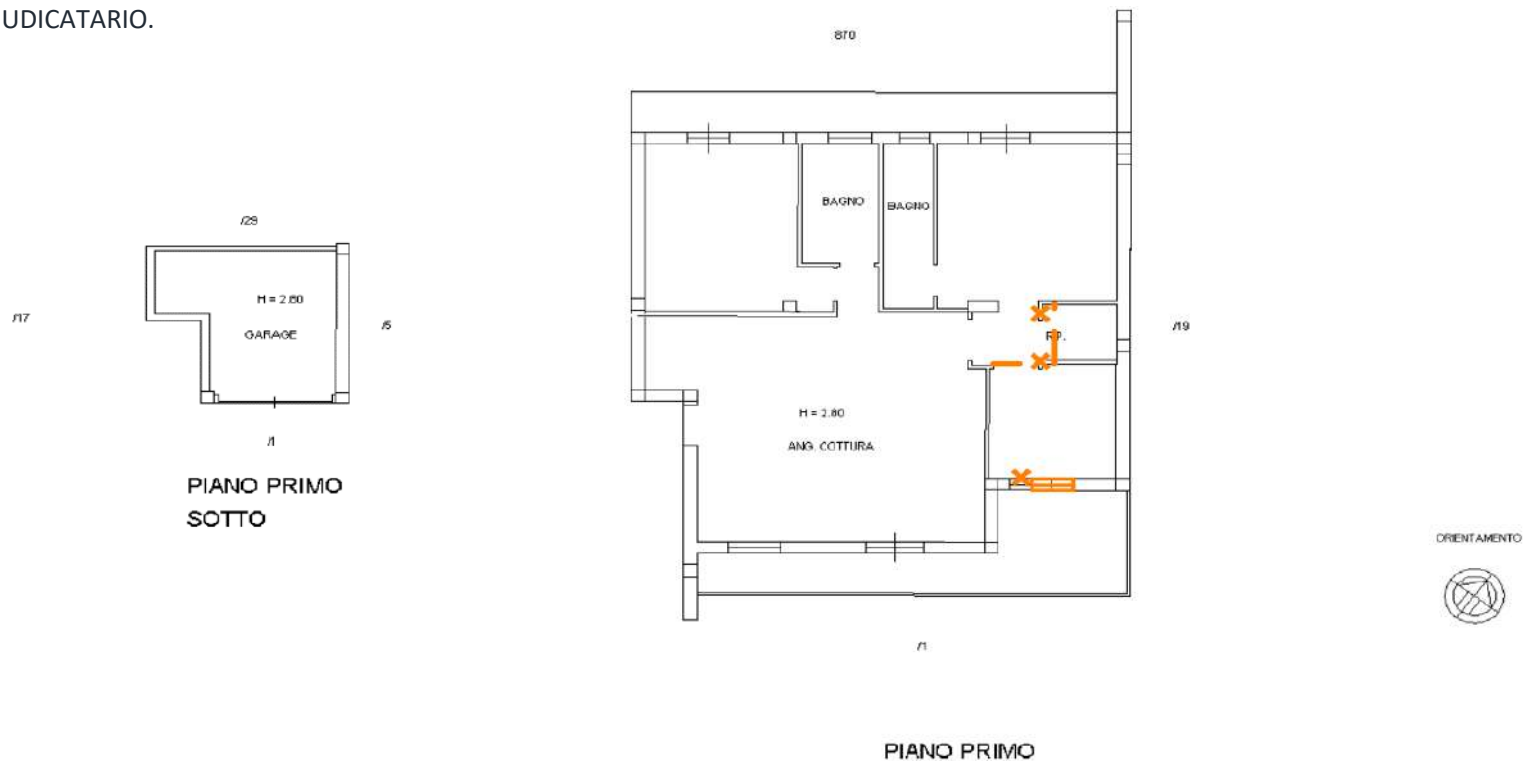
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 6

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate delle difformità interne, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle, e consistenti: spostamento di un tramezzo, che ha ridotto il ripostiglio, e di una porta interna. Inoltre è stata rilevata una difformità sul prospetto sud/est, consistente nello spostamento di una finestra in corrispondenza dell'asse del muro.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 6

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		14	50	700,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 6**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	



Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	1.000,00
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1. Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 6

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	88.200 €	720	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.250 €	10	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	29	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	700 €	6	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>82.750 €</b>	<b>676</b>	<b>€/mq</b>

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

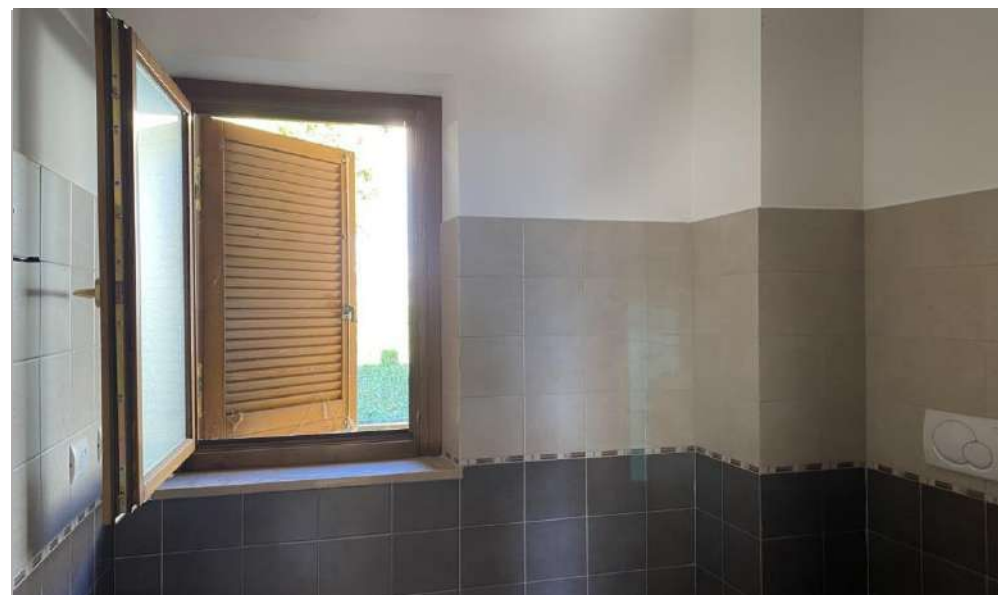
- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi,*



fonte: sopralluogo del 08/11/2022





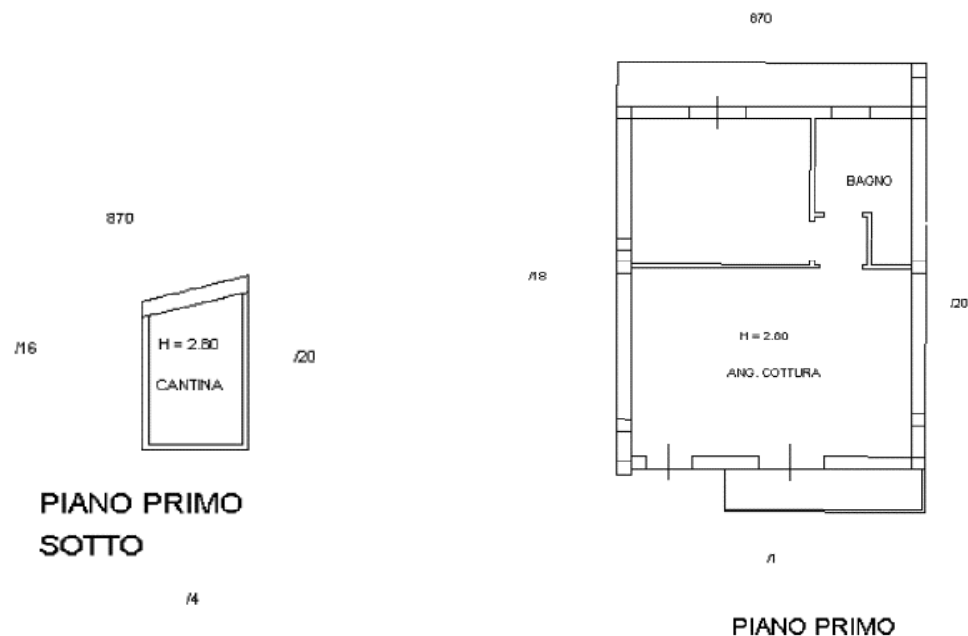
fonte: sopralluogo del 08/11/2022

## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 7

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.





## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 7

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo, ed inoltre è presente una lesione dell'intonaco sulla parete di fondo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento, rifacimento dell'intonaco.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi a corpo [€]
Costi di Realizzazione				1.000,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 7**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	Rischio assente	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 7

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	41.256 €	720	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	250 €	4	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	61	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	1.000 €	17	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>36.506 €</b>	<b>637</b>	<b>€/mq</b>

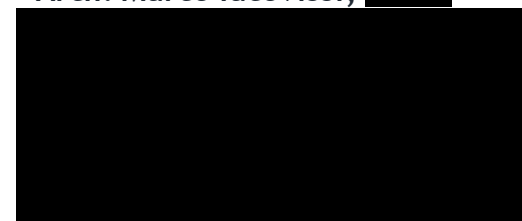
### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, [REDACTED]*



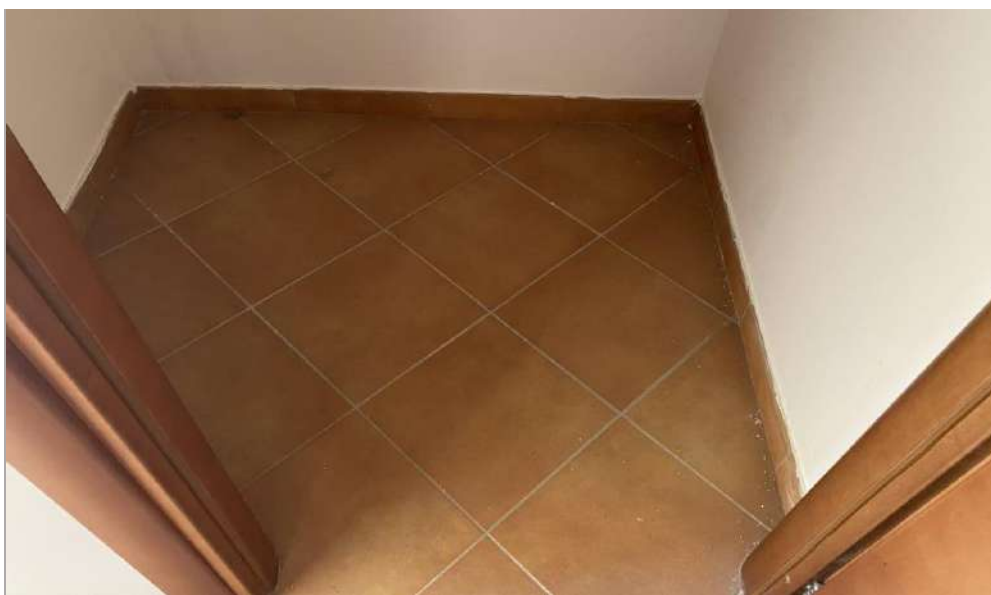
**CONCLUSIONI 7**







fonte: sopralluogo del 08/11/2022



fonte: sopralluogo del 08/11/2022



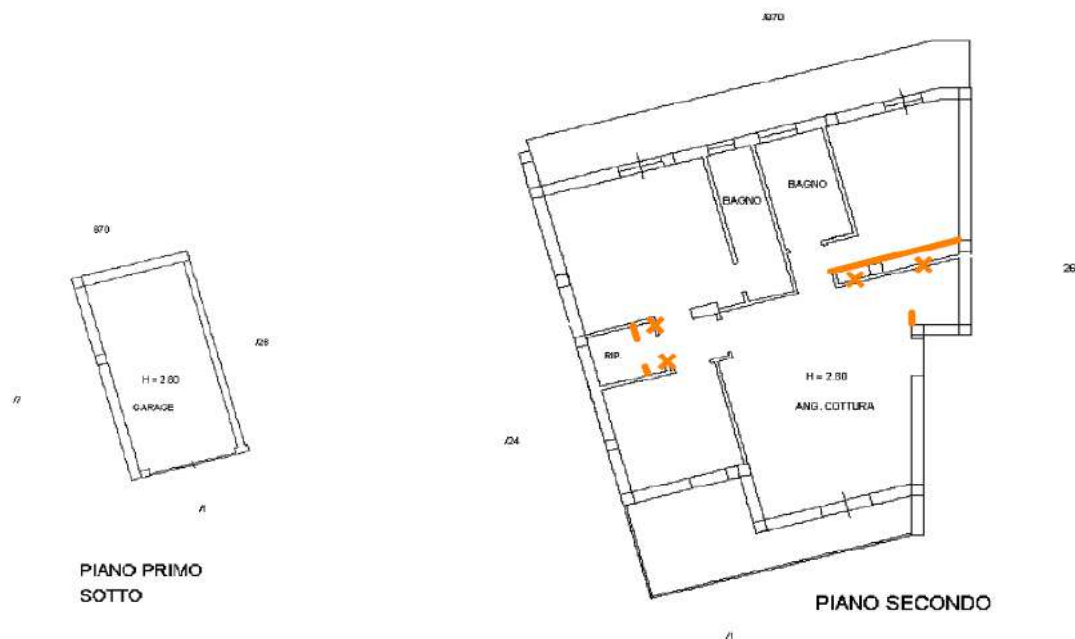
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 8

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate lievi difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle, consistenti: spostamento di due tramezzi.

Ai sensi della circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio, trattandosi di "lievi modifiche interne che non incidono sul numero di vani e la loro funzionalità" non è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.





## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 8

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

Al fine di rimuovere i materiali e rifiuti presenti nel box auto, si stimano costi di rimozione per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		20	50	1.000,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 8**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	



Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio assente	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio █████ Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio basso	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	

APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
-----	-------------------------------------	----	-----	--	---	------	--

Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	SI	N/D		A seguito del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di materiali e/o rifiuti da smaltire, all'interno del box auto. Per approfondimenti si rimanda alla scheda analisi ambientale.	Rischio basso	1.000,00
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							

*	Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.						
---	--	--	--	--	--	--	--

## SOMMARIO VALORI LOTTO 8

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	89.360 €	800	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	250 €	2	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	31	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	1.000 €	9	€/mq
CAPEX	1.000 €	9	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>83.610 €</b>	<b>749</b>	<b>€/mq</b>

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

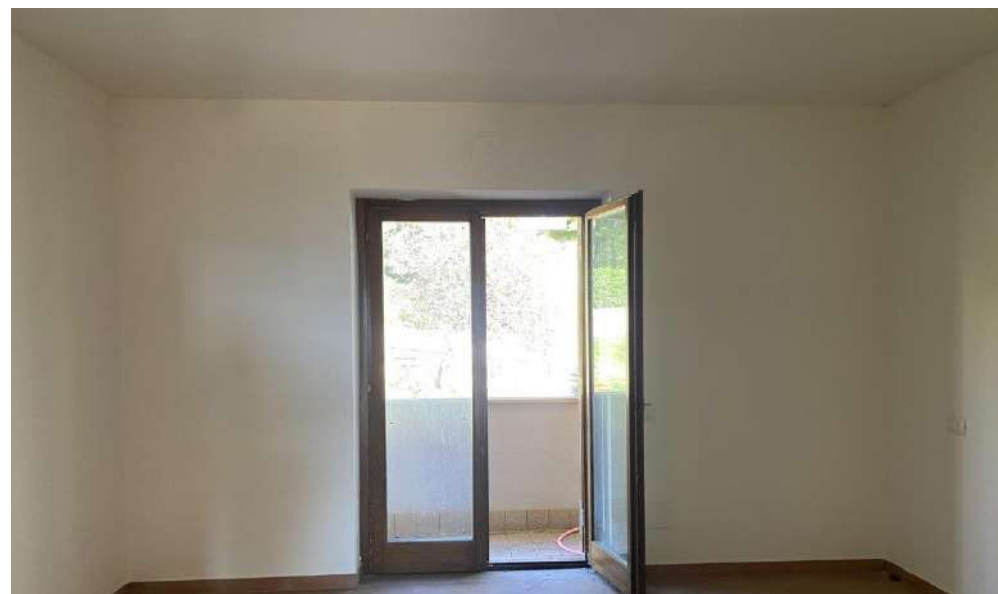
- Assunzioni Speciali: nessuna

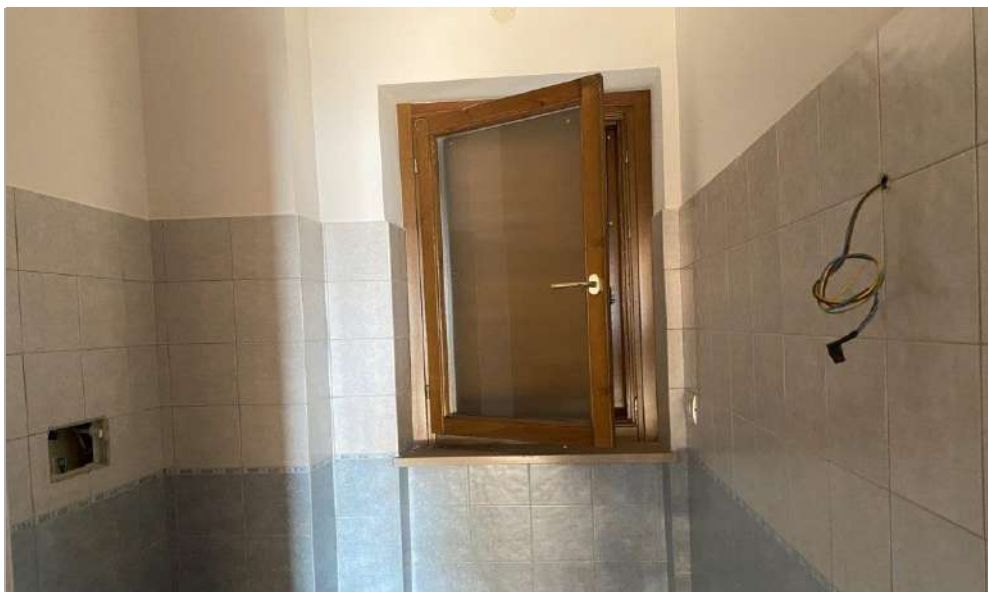
*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi*



fonte: sopralluogo del 08/11/2022





fonte: sopralluogo del 08/11/2022



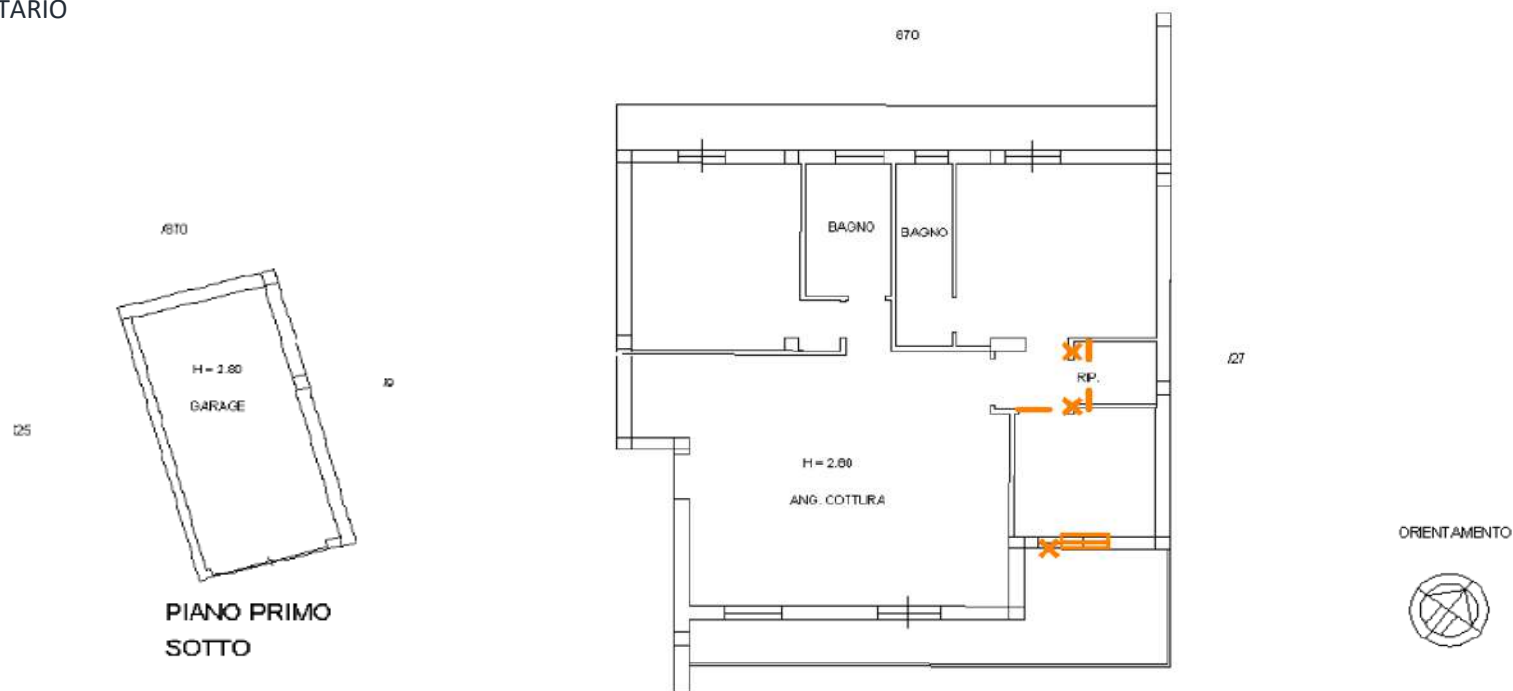
## CONFORMITA' CATASTALE LOTTO 9

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate delle difformità interne, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle, e consistenti: spostamento di un tramezzo, che ha ridotto il ripostiglio e di una porta interna. Inoltre è stata rilevata una difformità sul prospetto sud/est consistente nello spostamento di una finestra, in corrispondenza dell'asse del muro.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di un'istanza telematica, pari a 250 euro A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO





## CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO 9

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.255 del 16/01/2007 relativo alla costruzione di unità abitative in Fiuggi, via Moretti Stifuni, identificate al Fg. 29, part. 459 e 587.
- VOLTURA prot. 992 del 25/01/2007 del permesso a costruire n.255/07;
- VARIANTE n. 279 del 25/05/2007 in corso d'opera al permesso di costruire n.255 del 16/01/2007;
- DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007: diversa distribuzione degli spazi interni e apertura finestre;
- DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008: realizzazione pareti di contenimento come autorizzazione sismica n.67534 del 17/05/07 e scale interne;
- Certificato di Agibilità n.3 del 27/02/2009 (i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza)

- Conformità rispetto ai titoli:

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008 e della DIA prot.n. 10718 del 19/10/2007.

Ad ogni buon conto, in via prudenziale, si assume che la planimetria catastale sia conforme all' elaborato grafico delle DIA n. 3592 /08 e n. 10718 /07 e pertanto si assumono costi di regolarizzazione mediante il deposito di una pratica edilizia in accertamento di conformità, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: In fase di sopralluogo, non sono state rilevate criticità ambientali, per quanto visibilmente rilevabile.

Al fine di rimuovere i materiali ed i rifiuti presenti nel box auto, si stimano costi di rimozione per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

### DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

1

- Descrizione degli aspetti critici:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che lo stato manutentivo della pertinenza è da ritenersi scarso, in quanto i pavimenti si presentano allo stato grezzo.

### DESCRIZIONE INTERVENTI

- Descrizione degli interventi necessari: completamento della finitura del pavimento.

### CAPEX

Tipologia di Lavori	% on HC	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Totale Costi [€]
Costi di Realizzazione		20	50	1.000,00
Costi di Progettazione	0%			0,00
Costi di Urbanizzazione				0

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 9**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (VIA ARMANDO DIAZ n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli).	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetria catastale registrata in data 24/04/2009	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio basso	1.000,00
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	N/D	DIA prot.n. 3592 del 01/04/2008	Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica a causa dell'irreperibilità dell'elaborato grafico. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio medio	3.500,00
	Certificato di Agibilità	NO	N/D	Certificato di abitabilità n. 03 del 27/02/2009.	i riferimenti del Certificato di Agibilità sono stati desunti dal Regolamento di Condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994, in quanto a seguito dell'accesso agli atti è stato possibile reperire solo l'istanza	Rischio medio	
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	SI	Regolamento di condominio del 21/07/2009 repertorio n. 113944/31319 a rogito del Notaio [REDACTED]		Rischio assente	
	Arretratti condominiali	NO	N/D		A seguito del sopralluogo, da informazioni assunte dagli attuali occupanti delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire i contatti dell'amministratore pro-tempore.	n.d.	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	N/D		Non necessario ai fini della vendita competitiva.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	SI	N/D		A seguito del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di materiali e/o rifiuti da smaltire, all'interno del box auto. Per approfondimenti si rimanda alla scheda analisi ambientale.	Rischio basso	1.000,00
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un serbatoio dell'acqua sanitaria a servizio dell'appartamento, nel box auto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 9

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	101.200 €	800	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.250 €	10	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	28	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	1.000 €	8	€/mq
CAPEX	1.000 €	8	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>94.450 €</b>	<b>747</b>	<b>€/mq</b>

### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi,*





fonte: sopralluogo del 08/11/2022



#### ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI LOTTO 10

- Descrizione delle criticità rilevate:

In fase di sopralluogo non si riscontrano elementi di merito da segnalare riguardo la presenza di elementi o caratteristiche di potenziale pericolosità dal punto di vista ambientale: fatta salva la presenza di un casotto con copertura in lamiera.

Si evidenzia che non sono state effettuate analisi sul terreno e sui fabbricati per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche salvo quanto emerso dall'indagine visiva in fase di sopralluogo, pertanto non si assumono responsabilità per vizi, anche occulti e da fenomeni di inquinamento di qualsiasi genere e interrimento di sostanze nocive.

**PARERE DI CONFORMITA' LOTTO 10**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Nell'atto di vendita l'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni di Fiuggi al foglio 29, part. 294, 296, 459, 587. Ad oggi il complesso immobiliare risulta identificato, come indicato in visura catastale al foglio 29 part. 459 a seguito di variazione del 27/02/2009 Pratica n. FR0068581	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	L'immobile è di proprietà della società [REDACTED]	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio Dr. [REDACTED] del 11.01.2007 repertorio n.110.076 raccolta n.28.969	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 13/07/2022	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 13/07/2022	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 21/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad ogni buon conto si rileva un disallineamento tra la toponomastica riportata in visura (Via Armando Diaz n. 364) e nella planimetria catastale e quella rilevata in occasione del sopralluogo (via delle Valli)	Rischio basso	250,00
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 21/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 27/02/2017	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale						
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. comune di Fiuggi Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022	Lotto di terreno sito in Fiuggi, censito in catasto al foglio 29 part. 459, ricade secondo il P.R.G. approvato con delibera 4247 del 20/11/1974, in zona omogenea tipo C1 . Il lotto di terreno non è gravato da usi civici di pascolo. Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica.	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI	P.R.G approvato con delibera 4247 del 20/11/1974	Le destinazioni sono compatibili con il PRG approvato.	Rischio assente	
	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica						

Condominio	Regolamento di condominio	NO	N/D		Si desume dall' ispezione ipotecaria del 30/11/2022, che il terreno agricolo in oggetto, non fa parte del condominio.	n.d.	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto.	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di materiali da smaltire o inquinanti.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di serbatoi e cisterne.	n.d.	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							
* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.							

## SOMMARIO VALORI LOTTO 10

### DIRITTO REALE IN VENDITA

Diritto di Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	6.364 €	2	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	250 €	0,1	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	- €	0	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	- €	0	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>6.114 €</b>	<b>2</b>	<b>€/mq</b>

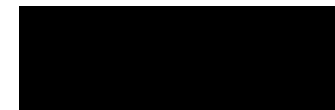
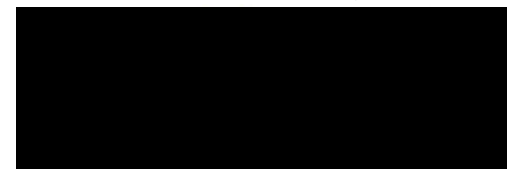
### ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: nessuna

- Assunzioni Speciali: nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, [REDACTED]*





## ALLEGATI

1. Atto di vendita del 11.01.2007 Rep n.110.076 Rogante: Dr. [REDACTED]
2. Visura ipotecaria per soggetto del 13/07/2022
3. Documentazione catastale
4. Documentazione urbanistica
5. Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 0010175/2022 del 29-07-2022
6. Regolamento di condominio del 21/07/2009 a rogito Notaio [REDACTED] Rep. 113994
7. Visura Camera [REDACTED]

## DEFINIZIONI

- Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.
- Data di valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento.
- Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
- Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.
- Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
- Approccio basato sul costo: Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
- Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
- Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
- Valore di mercato (VM): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
- Valore di investimento: Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth").

## DEFINIZIONI

- Valore speciale: Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.
- Valore complementare: Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
- Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
- Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
- Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.
- Acquirente speciale: Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
- Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.
- Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione. In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
- Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").