

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 18/03/2016, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Nicola Simona presso il Tribunale di Frosinone.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26, piano T-S
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - loc. colle viario
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - loc. colle viario
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - loc. colle viario
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - loc. colle viario
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - loc. colle viario
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - contrada sant'onofrio
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - contrada sant'onofrio
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - contrada sant'onofrio
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - contrada sant'onofrio
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - contrada sant'onofrio
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - località Lutella

LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26, piano T-S

## DESCRIZIONE

Appartamento Con ingresso al piano terra di una villetta a due piani che si sviluppa su piani sfalsati.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	60,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	2,00 m	Sottostrada
Abitazione	163,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	32,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				234,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	234,80 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 0,56 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 01/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 219 Rendita € 433,82 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 219 Rendita € 433,82 Piano T-S1

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	232	1	2	A2	3	8	219	433,82	T-S1	

#### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa posizione di tramezzi
- ampliamento parete bagno



#### PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Monte San Giovanni Campano il certificato di morte dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### PATTI

Ai fini del trasferimento risulta necessaria la cancellazione dell'usufrutto di 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo. Esternamente gli unici segni di degrado sono quelli dovuti agli agenti biologici ed all'umidità, facilmente removibili con pulitura a getto d'acqua. L'interno è di recente ristrutturazione e non ancora arredato.

#### PARTI COMUNI

L'immobile è situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso è autonomo, ma l'ingresso è possibile attraverso parte in comune con il sub 1 e 2

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche, ed in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento è posto al piano terra di una palazzina di due piani.

Tamponature, infissi, pavimentazioni e impianti sono di recente ristrutturazione. Tutto è curato e in ottime condizioni. L'immobile appare di fatto come un cantiere appena finito, manca solo il montaggio di alcune porte e dei corpi illuminanti. Il piano interrato una cantina divisa in due ambienti non rifiniti e con una altezza di appena 2 metri.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1988	**** Omissis ****	cessione di diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		Amilcare Loyola	22/12/1987	59453	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/01/1988	459	415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	23/02/2004	56826	11020
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/02/2004	4941	3623
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/12/2014	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	01/12/2014	70814	19976
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/02/2014	18573	15125
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 04/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo  
Iscritto a Roma il 15/01/2015  
Reg. gen. 641 - Reg. part. 79  
Importo: € 1.328.262,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 664.131,45

Data: 14/01/2015

N° repertorio: 348

N° raccolta: 4715

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 11/11/2015

Reg. gen. 18091 - Reg. part. 2351

Importo: € 70.000,00

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

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

Capitale: € 49.308,25

Spese: € 7.366,36

Interessi: € 13.325,39

Data: 21/10/2015

N° repertorio: 1209

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a frosinone il 30/11/2015

Reg. gen. 19162 - Reg. part. 15035

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

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

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla verifica effettuata presso il comune di Monte San Giovanni Campano risulta che da PRG approvato con delibera di giunta n.814 del 22/10/2009 il mappale 232 del foglio 20 ricade in zona a prevalente destinazione residenziale B per il 100% nella sottozona B2.sia allegano nta.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito ad attenta disamina, risulta difformità nella planimetria catastale

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

- a) Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria .

costo prestazione € 600,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26

#### DESCRIZIONE

Appartamento con piano primo e mansarda di una villetta a due livelli che si sviluppa su piani sfalsati.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

#### CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	2,70 m	2
Abitazione	162,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				224,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 0,56 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 01/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 227 Rendita € 488,05 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 232, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 227 Rendita € 488,05 Piano 1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	232	2	2	A2	3	9	227	433,82	1-2	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

-presenza di balconi su lato sud ed est non disegnati in planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Monte San Giovanni Campano il certificato di morte dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PATTI

Ai fini del trasferimento risulta necessaria la cancellazione dell'usufrutto di 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo. Esternamente gli unici segni di degrado sono quelli dovuti agli agenti biologici ed all'umidità, facilmente removibili con pulitura a getto d'acqua. L'interno è in condizioni meno buone, presenta qualche segno di usura e umidità. I pavimenti non presentano segni di degrado.

## PARTI COMUNI

L'immobile è situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso è autonomo, ma l'ingresso è possibile attraverso parte in comune con il sub 1 e 2

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al piano primo di una palazzina di due piani.

Le tamponature interne sono in laterizio con finestre in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica.

La pavimentazione si presenta in mattonelle di ceramica di vario formato e colori.

L'impianto elettrico idrico e di riscaldamento appare in buone condizioni e funzionante. Gli intonaci appaiono degradati e con segni di umidità in varie stanze. Nel complesso gli interni appaiono in condizioni di manutenzione appena sufficiente e l'arredo e le finiture appaiono vetuste. Una scala interna porta al piano superiore sottotetto occupato da una stanza ed un bagno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1988	**** Omissis ****	cessione di diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amilcare Loyola	22/12/1987	59453	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	12/01/1988	459	415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	23/02/2004	56826	11020
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	24/02/2004	4941	3623
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/12/2014	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	01/12/2014	70814	19976
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/02/2014	18573	15125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 04/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo  
 Iscritto a Roma il 15/01/2015  
 Reg. gen. 641 - Reg. part. 79  
 Importo: € 1.328.262,90  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 664.131,45

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Data: 14/01/2015

N° repertorio: 348

N° raccolta: 4715

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 11/11/2015

Reg. gen. 18091 - Reg. part. 2351

Importo: € 70.000,00

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

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

Capitale: € 49.308,25

Spese: € 7.366,36

Interessi: € 13.325,39

Data: 21/10/2015

N° repertorio: 1209

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a frosinone il 30/11/2015

Reg. gen. 19162 - Reg. part. 15035

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

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla verifica effettuata presso il comune di Monte San Giovanni Campano risulta che da PRG approvato con delibera di giunta n.814 del 22/10/2009 il mappale 232 del foglio 20 ricade in zona a prevalente destinazione residenziale B per il 100% nella sottozona B2.sia allegano nta.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito ad attenta disamina, risulta difformità nella planimetria catastale

Per procedere alla regolarizzazione catastale i costi sono i seguenti:

a) Redazione e presentazione D.O.C.F.A. con nuova planimetria .

costo prestazione € 600,00

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I Lotti sono stati così suddivisi:

LOTTO 1: appartamento sub 1

LOTTO 2: appartamento sub 2

LOTTO 3: terreni in Veroli loc. Colle Viario Foglio 73 sub 291/292/293/294/295

LOTTO 4: terreni in Monte San Giovanni Campano contrada Sant'Onofrio Foglio 20 sub 55/57/503/852/853

LOTTO 5: terreni in Monte San Giovanni Campano loc. Lutella Foglio 4 sub 237/238/239/240/241/242/243/244

Per i lotti 3/4/5 si utilizzata come riferimento la tabella dei valori agricoli medi della provincia di Frosinone annualità 2014

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si è ricorso al criterio della stima comparativa con immobili analoghi per posizione ed estensione, per i quali è noto il prezzo di mercato unitario. Tale valore venale unitario di riferimento [VVR] è stato ulteriormente confrontato con i dati desunti dall'Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio a conferma della bontà dei valori adottati.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Controllando tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio;
2. Controllando nuovamente il risultato precedendo con una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (utilizzando coefficienti moltiplicativi);

Con l' utilizzo della prima metodologia è stato possibile controllare e collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con la seconda metodologia è stato possibile implementare in maniera analitica il valore unitario dell' Agenzia del Territorio, che si riferisce a immobili aventi caratteristiche di finitura di medio livello, dotazioni di impianti standard, e con un buon grado di conservazione.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo valore venale di ciascun immobile sono stati dunque adottati tre coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori) legati a:

CFIN : coefficiente relativo alla qualità delle finiture;  
CIMP : coefficiente relativo alla dotazione impiantistica;  
CVET : coefficiente di vetustà  
CDIF : coefficiente di difformità urbanistico catastale



LOTTO 1

#### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98 ).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Monte San Giovanni Campano in stato conservativo normale in zona D1, extraurbana oscilla tra un valore min. di 600,00 €/mq ed un valore max di 800,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda e stato conservativo normale.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra min e max.

Abitazione:  $\text{€/mq } 600,00 + \text{€/mq } 800,00 / 2 = 700,00 \text{ €/mq}$

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 700,00€/mq

TOTALE sup. lorda = 234,80, mq x 700,00 €/mq = 164.360,00 €

#### STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i coefficienti moltiplicativi

L'applicazione dei tre coefficienti correttivi al valore venale di riferimento comporta la corretta valutazione del valore venale unitario [VVU] per gli immobili oggetto di stima.

Il prodotto tra il valore venale unitario così determinato e la Superficie commerciale [SC] dell'immobile, calcolata secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998,





arrotondata al metro quadrato per difetto, darà luogo alla stima del più probabile valore commerciale [VC] per l'immobile in oggetto.

Per L'abitazione:

$$SC = mq\ 234,80 = mq\ 235,00$$

Stima del valore venale unitario di riferimento

Per il valore venale di riferimento [VVR] si rimanda ai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, già descritti precedentemente, quindi:

il Valore venale unitario di riferimento [VVR] è pari a 700,00 €/m<sup>2</sup>.

CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture appaiono di buona qualità per gli standard qualitativi delle residenze. L'appartamento infatti, possiede pavimentazioni, rivestimenti dei bagni e infissi di discreta fattura e di recentissima posa.

Pertanto si stima che il coefficiente relativo alla qualità delle finiture assuma il valore pari a:

$$CFIN = 1,15$$

CIMP: coefficiente relativo alla dotazione impiantistica

Sempre in riferimento a quanto su descritto ed alla relativa documentazione fotografica, la dotazione impiantistica appare funzionante e appena realizzata

Per quanto detto si stima che il coefficiente relativo alla dotazione degli impianti assuma il valore pari a: CIMP = 1,15

CVET: coefficiente di vetustà

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso appare ottimo all'interno, ed all'esterno in discreto stato.

Pertanto si stima che il coefficiente di vetustà assuma il valore di: CVET = 1,1.

Determinazione del valore venale unitario [VVU]

Il valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso l'applicazione dei tre precedenti coefficienti al valore venale unitario di riferimento; in formule:

$$VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 700,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,00 = 925,75 \text{ €/m}^2.$$

Determinazione del valore commerciale [VC]

Il valore commerciale per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso il prodotto tra il Valore venale unitario [VVU] precedentemente calcolato e la Superficie commerciale dell'immobile [SC]:

$$VC = VVU \times SC = 925 \text{ €/m}^2 \times 235,00 \text{ m}^2 = 217.190,00 \text{ €}.$$

LOTTO 2

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Monte San Giovanni Campano in stato conservativo normale in zona D1, extraurbana oscilla tra un valore min. di 600,00 €/mq ed un valore max di 800,00 €/mq , in riferimento alla superficie coperta lorda e stato conservativo normale.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra min e max.

Abitazione: €/mq 600,00 + €/mq 800,00 / 2 = 700,00 €/mq

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 700,00€/mq

TOTALE sup. lorda = 224,19 mq x 700,00 €/mq = 156.933,00 €

#### STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i coefficienti moltiplicativi

L'applicazione dei tre coefficienti correttivi al valore venale di riferimento comporta la corretta valutazione del valore venale unitario [VVU] per gli immobili oggetto di stima.

Il prodotto tra il valore venale unitario così determinato e la Superficie commerciale [SC] dell'immobile, calcolata secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, arrotondata al metro quadrato per difetto, darà luogo alla stima del più probabile valore commerciale [VC] per l'immobile in oggetto.

Per L'abitazione:

SC= mq 224,19 = mq 224,00

Stima del valore venale unitario di riferimento

Per il valore venale di riferimento [VVR] si rimanda ai parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, già descritti precedentemente, quindi:

il Valore venale unitario di riferimento [VVR] è pari a 700,00 €/m2.

CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture appaiono di appena sufficiente per gli standard qualitativi delle residenze. L'appartamento infatti, possiede pavimentazioni, rivestimenti dei bagni e infissi di discreta fattura, ma sono molto vecchie e logorate.

Pertanto si stima che il coefficiente relativo alla qualità delle finiture assuma il valore pari a:

CFIN = 0,85

CIMP:coefficiente relativo alla dotazione impiantistica

Sempre in riferimento a quanto su descritto ed alla relativa documentazione fotografica, la dotazione impiantistica appare funzionante e in buono stato.

Per quanto detto si stima che il coefficiente relativo alla dotazione degli impianti assuma il valore pari a: CIMP = 1,00

CVET:coefficiente di vetustà

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso appare appena sufficiente all'interno, ed all'esterno in discreto stato.

Pertanto si stima che il coefficiente di vetustà assuma il valore di: CVET = 0,9.

Determinazione del valore venale unitario [VVU]

Il valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso l'applicazione dei tre precedenti coefficienti al valore venale unitario di riferimento; in formule:

$VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 700,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,9 = 535,50 \text{ €/m}^2$ .

Determinazione del valore commerciale [VC]

Il valore commerciale per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso il prodotto tra il Valore venale unitario[VVU] precedentemente calcolato e la Superficie commerciale dell'immobile [SC]:

$VC = VVU \times SC = 535 \text{ €/m}^2 \times 224,00 \text{ m}^2 = 119.840,00 \text{ €}$ .

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26, piano T-S  
Appartamento Con ingresso al piano terra di una villetta a due piani che si sviluppa su piani sfalsati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 232, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 162.892,50  
Essendo deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si calcolerà il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che secondo il Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,20% aggiornato al 2016 è pari al 75% del valore della piena proprietà. Le Spese necessarie al trasferimento

sono: SPESE CATASTALI 600 euro CANCELLAZIONE USUFRUTTO causa morte 150 euro + spese

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26, piano T-S	234,80 mq	925,00 €/mq	€ 217.190,00	75,00	€ 162.892,50
Valore di stima:					€ 162.892,50

**Valore finale di stima: € 162.892,50**

Essendo deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (certificato in allegato) si è calcolato il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che secondo il Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,20% aggiornato al 2016 è pari al 75% del valore della piena proprietà.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26**  
 Appartamento con piano primo e mansarda di una villetta a due livelli che si sviluppa su piani sfalsati.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 232, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 89.956,24  
 Essendo deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (certificato in allegato) si calcolerà il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che secondo il Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,20% aggiornato al 2016 è pari al 75% del valore della piena proprietà. Le Spese necessarie al trasferimento sono: SPESE CATASTALI 600 euro CANCELLAZIONE USUFRUTTO causa morte 150 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) - via sant Onofrio 26	224,19 mq	535,00 €/mq	€ 119.941,65	75,00	€ 89.956,24
Valore di stima:					€ 89.956,24

**Valore finale di stima: € 89.956,24**



Essendo deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(certificato in allegato) si calcherà il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che secondo il Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,20% aggiornato al 2016 è pari al 75% del valore della piena proprietà.



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

Frosinone, li 28/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Sora Matteo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Ortofoto
- ✓ N° 5 Foto - LOTTI 1-2-3-4-5
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - normativa urbanistica
- ✓ Altri allegati - geopoi
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - valori agricoli medi