
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2022 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.230,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°38'05.8"N 13°32'27.3"E)

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi è una porzione di fabbricato ad uso residenziale, della tipologia appartamento, articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Arasciarra, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo Casamari della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri, percorrendo la SP 114. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 30 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese.

Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento è il seguente: a piano terra, ingresso, soggiorno, cucina ed un ripostiglio. A piano primo, invece, si trovano tra camere da letto, un bagno, ed un balcone.

L'accesso al fabbricato avviene da una corte esterna.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina con le seguenti particelle:

Foglio 35 part. 48 (EST)

Foglio 35 part. 57 (SUD)

Foglio 35 part. 854 (OVEST)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 59,00 mq | 69,00 mq | 1,00 | 69,00 mq | 2,70 m | T |
| Abitazione | 59,00 mq | 69,00 mq | 1,00 | 69,00 mq | 2,95 m | 1 |
| Balcone scoperto | 6,20 mq | 6,20 mq | 0,25 | 1,55 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 139,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 139,55 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 16/10/1985 al 21/08/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 137 mq |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano T-1 |
| Dal 21/08/1991 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 137 mq Piano T-1 |
| Dal 30/03/2006 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Superficie catastale 137 mq Piano T-1 |
| Dal 30/03/2006 al 20/09/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5 Superficie catastale 137 mq Piano T-1 |
| Dal 20/09/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 581,01 Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 13/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano T-1 |

Dalle verifiche eseguite sulle risultanze catastali e sulle provenienze è possibile affermare che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile Fgl. 35 p.la 49 risulta variato in Via Arasciarra; edificato su NCT fgl.35 p.la 49, ente urbano di Ca 63 (che comprende i n.50/1 e 50/2 del fgl.35), già p.la 49, corte di Ca 16.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 35 | 49 | | 2 | A2 | 5 | 7,5 vani | 137 mq | 581,01 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 19 ottobre 2022, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti redatta dal Geom. Domenico Grossi in data 16/10/1985.

Le difformità rilevate sono di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti, ovvero:

- non sono presenti i due tramezzi che, in planimetria, delimitano le due stanze nell'ingresso, ma sul luogo è presente un unico ambiente adibito a soggiorno;
- sempre nella planimetria del piano terra, è indicato un vano adibito a camera all'interno del quale è, invece, attualmente presente la cucina. Si rilevano dunque difformità di natura distributiva e di destinazione d'uso degli ambienti.

A parere dello scrivente, le difformità rilevate risultano essere sanabili mediante aggiornamento della scheda catastale, previo deposito presso l'ufficio tecnico del comune, di istanza per regolarizzazione edilizia in sanatoria stimando i costi da sostenere per la variazione catastale in circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 19/10/2022, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dal debitore esegutato e la sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 19/10/2022, è stato verificato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile non condivide spazi comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Monte San Giovanni Campano (FR), è emerso

che l'immobile non è gravato da usi civici, o da vincoli di livello censo e servitù di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di perizia di stima, è stato realizzato in data anteriore al 1967. La sua struttura portante è del tipo in muratura e cordoli in conglomerato cementizio armato.

L'altezza utile interna è di 2,70 mt. I solai sono stati realizzati presumibilmente con struttura in laterocemento.

I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è del tipo a falde inclinate.

La pavimentazione interna all'appartamento è in grès di vari colori e dimensioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte sono anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera.

Le pareti esterne, invece, sono anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera.

Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante con persiane in alluminio. Il portone di ingresso è blindato. Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia. L'unità immobiliare è dotata di termocamino che alimenta la distribuzione del calore con radiatori nei vari ambienti. Le utenze risultano tutte cessa.

Sono presenti i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene mediante fossa di tipo Imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 19/10/2022, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato insieme alla convivente Sig. ra **** Omissis **** e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/04/1971 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ruggero Rossi | 14/03/1971 | 5312 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 07/04/1971 | 3418 | 3043 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/09/1997 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Del Registro di Frosinone | 17/04/1997 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 24/09/1997 | 16549 | 14113 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/03/2006 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Labate Roberto di Sora | 30/03/2006 | 300386 | 45541 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 31/03/2006 | 6432 | 4236 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle verifiche eseguite e dalla certificazione notarile non si evince l'accettazione tacita di eredità per la quota di 1/2 di piena proprietà in favore di **** Omissis **** derivante dalla successione di **** Omissis ****.

L'atto di compravendita a rogito del Notaio Ruggero Rossi del 14/03/1971 ha riguardato l'immobile ubicato nel comune di Monte San Giovanni Campano e distinto al catasto terreni al foglio 35 p.lla 50 sub.2, ovvero fabbricato rurale composto di un vano terraneo e di due vani al primo piano con diritto alla corte distinta col mappale 49 del fgl.35 e l'immobile distinto al foglio 35 p.lla 50 sub.1, fabbricato rurale di un vano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo,
Iscritto a Frosinone il 31/03/2006
Reg. gen. 6433 - Reg. part. 1314
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Roberto Labate di Sora
Data: 30/03/2006
N° repertorio: 300387
N° raccolta: 45542

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare, verbale di**
Trascritto a Frosinone il 20/07/2022
Reg. gen. 13386 - Reg. part. 10740
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano, è emerso quanto a seguire:

Il fabbricato ricade in zona omogenea "CR - sottozona CR - Ristrutturazione e completamento contrade di campagna del vigente Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano".

La sottozona "CR" è regolata dall'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG, e prescrive quanto a seguire:

Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano.

L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero.

Destinazione d'uso ammessa: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri:

It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq;

Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;

Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml;



Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;
N (numero max di piani fuori terra) = 2;
Hm (altezza max) = 7,50 ml;

E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale. Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Monte San Giovanni Campano, previa regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 12/10/2022, è stato rilevato che il fabbricato originario è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e che successivamente è stata rilasciata dal comune di Monte San Giovanni Campano, in data 10/08/1971, ai Sig. ri **** Omissis **** e **** Omissis **** un nulla osta per esecuzione lavori edili Pratica N. 754 R.E. del 10/08/1971, per progetto di consolidamento ed ammodernamento di un esistente fabbricato per civile abitazione individuato al foglio 35 mappali 49-50. E' presente l'autorizzazione del Genio civile di Frosinone prot. I335I del 06/08/1971 pos. I380/71.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo eseguito in data 19/10/2022 è stata rilevata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, ovvero il nulla osta per esecuzione di lavori edili.

Le difformità riscontrate sono di natura distributiva, sia a piano terra che a piano primo. Inoltre si segnala la presenza di un balcone al piano primo la cui realizzazione, da quanto desumibile dall'elaborato grafico allegato al suddetto nulla osta, sembra non fosse stata consentita.

Le difformità precedentemente descritte, a parere dello scrivente, risultano essere sanabili mediante istanza edilizia in sanatoria previo ottenimento del nulla osta sismico da richiedere alla Regione Lazio - Ufficio del Genio Civile.

Si stimano i costi di regolarizzazione in circa 3.000,00 euro comprensivi di sanzione pari ad euro 1.000,00 per intervento realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo, spese tecniche ed oneri vari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1
L'immobile di cui trattasi è una porzione di fabbricato ad uso residenziale, della tipologia appartamento, articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Arasciarra, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo Casamari della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri, percorrendo la SP 114. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 30 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento è il seguente: a piano terra, ingresso, soggiorno, cucina ed un ripostiglio. A piano primo, invece, si trovano tra camere da letto, un bagno, ed un balcone. L'accesso al fabbricato avviene da una corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 49, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.730,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetico comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi del mercato di zona, desunti a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 600,00 euro/mq.

Il dato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica/resto del territorio e per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022, risultando così congruo.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1 | 139,55 mq | 600,00 €/mq | € 83.730,00 | 100,00% | € 83.730,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 83.730,00 |

Valore di stima: € 83.730,00



Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione catastale | 500,00 | € |

Valore finale di stima: € 80.230,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, assimilabile al valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Una volta determinato il valore medio unitario per l'oggetto di valutazione, questo viene poi moltiplicato poi per la sua superficie commerciale, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il valore medio unitario, viene stimato attraverso un confronto tra i valori medi del mercato di zona, desunti a seguito di un'attenta analisi di mercato eseguita presso gli operatori del mercato locale, e quelli contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, aggiornata, per il caso in esame, al I° semestre 2022. Alla fine di questa analisi eseguita su immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con il compendio immobiliare oggetto di analisi, si determina il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento che viene stimato in 600,00 euro/mq.

Il dato ricade nell'intervallo di valori compresi tra un minimo di 475,00 euro/mq ed un massimo di 640,00 euro/mq, relativamente al Comune di Monte San Giovanni Campano (FR), Codice zona D1, fascia periferica/resto del territorio e per abitazioni civili, in uno stato conservativo normale, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2022, risultando così congruo.

Al valore totale stimato, vengono detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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

Ceccano, li 19/01/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Quattrini Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione compravendita 2006 (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione successione 1997 (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla osta 754/71 (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Doc fotografica (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/10/2022)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG e NTA (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale (Aggiornamento al 09/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1
L'immobile di cui trattasi è una porzione di fabbricato ad uso residenziale, della tipologia appartamento, articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Arasciarra, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo Casamari della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri, percorrendo la SP 114. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 30 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento è il seguente: a piano terra, ingresso, soggiorno, cucina ed un ripostiglio. A piano primo, invece, si trovano tra camere da letto, un bagno, ed un balcone. L'accesso al fabbricato avviene da una corte esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 49, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giovanni Campano, è emerso quanto a seguire: Il fabbricato ricade in zona omogenea "CR - sottozona CR - Ristrutturazione e completamento contrade di campagna del vigente Piano Regolatore del comune di Monte San Giovanni Campano". La sottozona "CR" è regolata dall'art. 23 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG, e prescrive quanto a seguire: Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano. L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero. Destinazione d'uso ammessa: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri: It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq; Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml; Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml; Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml; N (numero max di piani fuori terra) = 2; Hm (altezza max) = 7,50 ml; E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale. Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

Prezzo base d'asta: € 80.230,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.230,00



| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monte San Giovanni Campano (FR) - Via Arasciarra, piano T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 49, Zc. 2, Categoria A2 | Superficie | 139,55 mq |
| Stato conservativo: | In sede di sopralluogo effettuato il giorno 19/10/2022, è stato verificato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile di cui trattasi è una porzione di fabbricato ad uso residenziale, della tipologia appartamento, articolato su due livelli fuori terra, ubicato in una zona rurale del comune di Monte San Giovanni Campano, in provincia di Frosinone, precisamente in Via Arasciarra, a circa 5 Km di distanza dal Centro storico del comune. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, dallo svincolo Casamari della SR214 Frosinone-Sora, distante circa 5 chilometri, percorrendo la SP 114. Risulta invece più difficoltoso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze, e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Frosinone distante circa 30 km. La zona in cui ricade il fabbricato, è scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole, farmacia), concentrati per la maggior parte al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo collegati tra loro da una scala interna. Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento è il seguente: a piano terra, ingresso, soggiorno, cucina ed un ripostiglio. A piano primo, invece, si trovano tra camere da letto, un bagno, ed un balcone. L'accesso al fabbricato avviene da una corte esterna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | In sede di sopralluogo effettuato il giorno 19/10/2022, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato insieme alla convivente Sig. ra **** Omissis **** e dai due figli. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare, verbale di**

Trascritto a Frosinone il 20/07/2022

Reg. gen. 13386 - Reg. part. 10740

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

