

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 31/05/2023, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di un edificio che affaccia direttamente su strada in zona periferica di Boville Ernica.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/11/2023.

Custode delle chiavi: Avvocato Michela Baccarini

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina:

- a Nord con particella 784 **** Omissis ****
- a Ovest con strada comunale Via Ponticello
- a Sud con subalterno 7 stessa particella
- a Est con particella 784 **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	78,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	Primo
Locale di deposito	12,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				232,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,50 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1999 al 02/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 378, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 8,5 Rendita € 351,19 Piano T-1
Dal 02/02/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 378, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 8,5 Rendita € 351,19 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 13/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 378, Sub. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale Totale: 212 m ² : escluse aree scoperte 208 mq



		Rendita € 351,19 Piano T-1
--	--	-------------------------------

La particella su cui insiste il fabbricato deriva dalla soppressione della particella 522 che ha originato i seguenti immobili:

Foglio 14 Particella 63 ; Foglio 14 Particella 378 ;

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	378	5		A4	6	8,5	Totale: 212 m ² : escluse aree scoperte 208 mq	351,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Il subalterno 4, al catasto indicato come bene comune non censibile, e indicato in planimetria come vano ingresso e scala a servizio dei Sub. 5 e 7 è di fatto inglobato e a servizio esclusivo del sub 5 oggetto della perizia. Sono state demolite le pareti che separavano la scala dall'appartamento al sub 5, ed è stato chiuso il passaggio che permetteva l'accesso all'appartamento vicino al sub. 7.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

PATTI

L'immobile risulta, al momento dell'accesso, libero e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in completo stato di abbandono da diversi anni. Si riscontrano infiltrazioni del tetto al piano primo, con conseguente presenza di muffa sulle pareti. Nonostante l'incuria generale e la rottura di alcuni vetri, l'immobile non presenta danni strutturali o nulla che una ristrutturazione architettonica non possa sanare.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari, fatta eccezione per il Sub 4 già espressa nelle difformità catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: L'immobile ha una buona esposizione. Al piano terra l'affaccio diretto su strada penalizza le aperture, mentre al piano primo si ha un buon affaccio sulla campagna.
- Altezza interna utile: Al piano Terra e piano primo l'altezza utile è 3.00 m.
- Str. verticali: La Struttura è realizzata in cemento armato.
- Solai: I solai sono in laterocemento.
- Copertura: La copertura è in travi di legno
- Manto di copertura: La copertura dello stabile è in travetti e tegole in laterizio.
- Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono intonacate ed in buono stato, internamente le pareti presentano segni di umidità dovuti alla carta da parati e al lungo periodo di incuria.
- Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è in mattonelle e marmette di vari formati.
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi sono in legno e metallo con vetro singolo.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti risultano irrilevanti. E' presente un contatore elettrico al piano terra, ma scollegato. Impianto termico e idrico risulta assente. Non vi sono radiatori o altro sistema di riscaldamento o presenza di caldaia.
- Posto auto: Non vi sono posti auto di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	16/02/2000	2805	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Civitavecchia	19/02/2000	2150	1588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2018	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	08/03/2018	117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/03/2018	5172	3948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderini -vincenzo	03/08/2018	8254	5808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Maddaloni (CE)	07/08/2018	13510	10265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MADDALONI il 07/08/2018
Reg. gen. 13511 - Reg. part. 1964
Importo: € 174.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 87.200,00
Percentuale interessi: 2,94 %
Rogante: CALDERINI VINCENZO
Data: 03/08/2018
N° repertorio: 8255
N° raccolta: 5809

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a Frosinone il 13/04/2023
Reg. gen. 7604 - Reg. part. 5376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere zona B edificabile



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

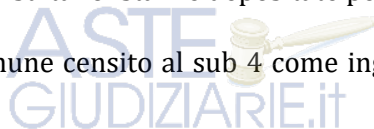


Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, "non risultano istanze depositate per l'immobile richiesto".

Risulta la difformità relativa al bene comune censito al sub 4 come ingresso/scala comune che va ripristinato come da visura allegata.



Si effettuerà quindi la stima del bene considerando il costo delle opere di ripristino.

OPERE DI RIPRISTINO tramezzature € 5.000,00

L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento, così come le spese tecniche del professionista che sarà incaricato. L'esito della pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.



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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17
Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di un edificio che affaccia direttamente su strada in zona periferica di Boville Ernica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 378, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.000,00

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

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso i parametri dell'Osservatori Nazionale del Mercato Immobiliare

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (allegato) accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.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) o 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 interessato, in stato conservativo normale in zona D3, periferica oscilla tra un valore min. di 475,00 €/mq ed un valore max di 640,00 €/mq , in riferimento alla superficie coperta lorda e stato conservativo normale.

Essendo sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile e il contesto di ubicazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento medio:

Abitazione: €/mq 500,00

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 500,00€/mq

TOTALE sup. lorda = 232,5 mq x 500,00 €/mq = 116.250,00 €

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 232,50

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 1000,00 €/mq.

CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture interne appaiono in stato di degrado. Le finiture esterne invece, risultano buone in termini di materiali.

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

CFIN = 0,90

CIMP: coefficiente relativo alla dotazione impiantistica

Sempre in riferimento a quanto su descritto ed alla relativa documentazione fotografica, la dotazione impiantistica appare incompleta.

Per quanto detto si stima che il coefficiente relativo alla dotazione degli impianti assuma il valore pari a:

CIMP = 0,80

CVET: coefficiente di vetustà

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso appare sufficiente nelle parti interne ed esterne. Necessita di una ristrutturazione generale.

Pertanto si stima che il coefficiente di vetustà assuma il valore di:

CVET = 0,80

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:

$VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 1000,00 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,8 = 692,80 \text{ €/mq}$

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]:

$VC = VVU \times SC = 692,80 \text{ €/mq} \times 232,50 \text{ mq} = 160.956,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17	232,50 mq	300,00 €/mq	€ 69.750,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento			Valore	Tipo
Oneri di ripristino planimetria			5000,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la possibilità, una volta ripristinato il vano ingresso e scala, di poter frazionare il bene creando due appartamenti distinti e con ingressi autonomi su piano terra e piano primo.

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 12/12/2023

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17
Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di un edificio che affaccia direttamente su strada in zona periferica di Boville Ernica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 378, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Boville Ernica, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere zona B edificabile

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Boville Ernica (FR) - Via Ponticello m.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 378, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	232,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in completo stato di abbandono da diversi anni. Si riscontrano infiltrazioni del tetto al piano primo, con conseguente presenza di muffa sulle pareti. Nonostante l'incuria generale e la rottura di alcuni vetri, l'immobile non presenta danni strutturali o nulla che una ristrutturazione architettonica non possa sanare.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo di un edificio che affaccia direttamente su strada in zona periferica di Boville Ernica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

