

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
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	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.287,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 25/09/2024, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T (Coord. Geografiche: 41°27'35.3"N 13°24'08.8"E)

DESCRIZIONE



L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", ubicata al piano terra di un edificio di maggior consistenza tipo villa indipendente, situato in un ambito rurale del comune di Vallecorsa, precisamente in Via Madonna del Carmine. Al fabbricato si accede direttamente da Via Madonna del Carmine mediante un accesso carrabile ed uno pedonale, entrambi dotati di cancelli con struttura metallica.

Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Vallecorsa, il cui centro storico dista da esso circa 1 Km. Il comune di Vallecorsa, a sua volta, si trova a 20 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano isolato a connotazione rurale, bassa densità edilizia, e con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, distante circa 15 km e nelle vicinanze dell'immobile si trova una fermata delle linee urbane del comune di Vallecorsa. L'area in cui ricade è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti ubicati al centro del paese.

Come anticipato in premessa, l'unità subastata è inserita all'interno di un edificio composto da altre 4 unità immobiliari a destinazione residenziale, articolato su quattro livelli, la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70.

L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano terra della palazzina. Ad esso si accede mediante un ingresso in comune con il sub. 6. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, cucina, due camere, ripostiglio due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Al momento dell'accesso ai luoghi, la porta di ingresso all'abitazione risultava apribile e l'unità immobiliare accessibile. In data 25/11/2024, il custode e delegato alle vendite, avv. Letizia Casale, provvedeva alla sostituzione della serratura con ausilio del fabbro.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T

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

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva confina con le seguenti unità:

- Foglio 6 part. 428 Sub. 2 (Corte comune e scala - Bene comune non censibile ai sub. 3 e 6);
- Foglio 6 part. 428 Sub. 3 (Appartamento Piano terra);
- Foglio 6 part. 428 Sub. 6 (Appartamento Piano Primo);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,3	5,70 mq	0,00 m	T
Abitazione	88,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2004 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 428, Sub. 5 Categoria F3
Dal 17/04/2007 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 428, Sub. 7 Categoria F3
Dal 09/04/2008 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 428, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 418,33 Piano T
Dal 30/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 428, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 418,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 428, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 418,33 Piano T

Le verifiche eseguite hanno confermato che i titolari catastali corrispondono a 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
	6	428	7		A2	5	4,5 vani	103 mq	418,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche eseguite in sede di accesso ai luoghi, è stato riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria catastale in atti dal 09/04/2008.

Non si ravvisa la necessità di eseguire variazioni e/o iscrizioni catastali in relazione al bene oggetto di pignoramento.

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 esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 16/10/2024 è stato verificato che l'immobile è libero da occupanti e versa in pessime condizioni di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 16/10/2024, è stato constatato che l'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione tali da richiedere un intervento di riqualificazione integrale.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un più ampio contesto plurifamiliare del quale fanno parte altre unità immobiliari a destinazione residenziale e non. Tuttavia, non risulta alcun condominio ufficialmente costituito.

Le aree comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, sono individuate alla particella distinta in catasto al foglio 6, particella 428, sub. 1 che figura come bene corte comune a tutte le unità del complesso e foglio 6, particella 428, sub. 2 che figura come corte e scala comune ai sub. 6 e 7 (ex sub. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del comune di Vallecorsa (FR), è emerso quanto segue: il terreno distinto al foglio 6 particella 428 non risulta essere gravato da usi civici e non risulta essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato realizzato, presumibilmente, tra la metà e la fine degli anni '70. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta sostanzialmente con le stesse caratteristiche costruttive, componenti edilizie ed impiantistiche dell'epoca di costruzione, ovvero finiture ed impianti tecnologici inadeguati ed obsoleti, oltre che difformi rispetto alle normative vigenti.

La struttura portante è mista con muratura in blocchi di tufo ed elementi in conglomerato cementizio armato (travi, cordoli e copertura).

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano terra. La superficie utile lorda è pari a circa 95 mq con 17 mq di balconi. L'altezza utile interna è di 2,80 mt. I solai sono realizzati in laterocemento, i tramezzi interni in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate in conglomerato cementizio armato rifinite in coppi. La pavimentazione interna è in piastrelle di grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera in tutti gli ambienti, ad eccezione di bagni e cucina le cui pareti sono rifinite anche con piastrelle di grès.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di sistema oscurante con persiane dello stesso materiale, ed appaiono notevolmente danneggiati ed ammalorati, oltre che privi di caratteristiche termoisolanti.

Non sono presenti allacci per gli impianti: gas, acqua e fogna. L'impianto elettrico appare collegato ad altra utenza. Assente l'impianto di riscaldamento così come il raffrescamento. Il bagno è privo dei sanitari e presumibilmente di tutto l'impianto idrico sanitario, considerato che a vista non si rilevano gli allacci.

Non sono presenti, fonti di energia rinnovabile tipo fotovoltaico e pannello radiante per la produzione di acqua calda.

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in uno stato di abbandono e degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, eseguito in data 16/10/2024 è stato verificato che l'immobile è libero da occupanti e versa in pessime condizioni di manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	26/12/1965	7275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	17/01/1966		499
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/1985 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parisella	12/09/1947	106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	10/04/1985	4569	4057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mandato Raffaella	30/05/2008	34301	10853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/06/2008	12920	8828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone			
Dal 09/02/2011	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	21/04/2008	34145	10754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	09/02/2011	2651	1981
		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.

Come si evince dalla certificazione notarile depositata all'interno del fascicolo telematico della procedura, e dalle verifiche eseguite dallo scrivente CTU sugli atti di provenienza, l'accettazione tacita di eredità con la quale la signora **** Omissis **** accettava l'eredità della sig. ra x deceduta il a , giusta denuncia registrata al N. 29 del VOL. 394, Trascritta a Frosinone il 10 Aprile 1985 al N. 4057 di formalità, si riferisce a cespite non oggetto di esecuzione, ovvero al bene identificato al foglio 6 part. 428 sub. 8.

Tuttavia dall'analisi del testamento olografo pubblico del 12/09/1947 rep. 106 del Notaio Francesco Parisella notaio in Itri, pubblicato presso l'archivio notarile di Roma il 13/02/1982, risulta esplicita la volontà della dante causa, **** Omissis ****, deceduta il 24 Agosto 1981, di nominare erede universale della sostanza posseduta, la nipote **** Omissis **** compresa pertanto anche la quota di proprietà di 1/2 del terreno alla particella 158 del foglio 6 (ora part. 428 del foglio 6) pervenuto alla dante causa con atto di compravendita del 26/12/1965 a rogito del notaio Ruggero Rossi.

Risulta necessario procedere con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di **** Omissis **** per il cespite oggetto di procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 09/06/2008
Reg. gen. 12921 - Reg. part. 2238
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Raffaella Mandato
Data: 30/05/2008
N° repertorio: 34302
N° raccolta: 10854

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Frosinone il 17/11/2009
Reg. gen. 26498 - Reg. part. 20061

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 12/06/2024
Reg. gen. 10895 - Reg. part. 8850

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle verifiche eseguite, il procedimento esecutivo di cui al verbale di pignoramento di pignoramento immobili trascritto a Frosinone il 17/11/2009 al numero 20061 di formalità, risulta essere stato estinto con provvedimento del G.E. del 29/03/2013.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Vallecorsa è dotato di PRG. Il lotto all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente in zona agricola.

Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale, è stato riscontrato che il bene ricade in area sottoposta a vincolo di rispetto acque pubbliche, di cui all'articolo 35 del PTPR (fosso Maltempo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Vallecorsa, è emerso quanto segue:

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata dal comune di Vallecorsa in data 06/11/1975 n. 73.

Successivamente a tale data, per esecuzione di opere in difformità alla predetta licenza edilizia, consistenti nella realizzazione di un piano interrato, ampliamento e modifica della destinazione d'uso, e nuova costruzione di un piano primo, sono state presentate al medesimo comune di Vallecorsa, domande di condono edilizio in data 4 settembre 2003 prot. 116 ed in data 17 marzo 2005, facendo seguito alle quali il comune ha rilasciato Permesso a costruire in sanatoria n. 120 - prot. n. 1246 del quale si allegano gli elaborati grafici.

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.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al titolo edilizio di legittimità ovvero: Permesso a costruire in sanatoria n. 120 - prot. n. 1246.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, non risulta costituito alcun condominio. Sull'immobile oggetto di pignoramento, per quanto potuto appurare, non risultano gravare oneri o vincoli di tipo condominiale.

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 Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", ubicata al piano terra di un edificio di maggior consistenza tipo villa indipendente, situato in un ambito rurale del comune di Vallecorsa, precisamente in Via Madonna del Carmine. Al fabbricato si accede direttamente da Via Madonna del Carmine mediante un accesso carrabile ed uno pedonale, entrambi dotati di cancelli con struttura metallica. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Vallecorsa, il cui centro storico dista da esso circa 1 Km. Il comune di Vallecorsa, a sua volta, si trova a 20 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano isolato a connotazione rurale, bassa densità edilizia, e con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, distante circa 15 km e nelle vicinanze dell'immobile si trova una fermata delle linee urbane del comune di Vallecorsa. L'area in cui ricade è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti ubicati al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità subastata è inserita all'interno di un edificio composto da altre 4 unità immobiliari a

destinazione residenziale, articolato su quattro livelli, la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano terra della palazzina. Ad esso si accede mediante un ingresso in comune con il sub. 6. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, cucina, due camere, ripostiglio due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 428, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 41.287,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata dal sottoscritto esperto stimatore, la metodologia valutativa cosiddetta sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune in cui è ubicato l'immobile da valutare, in questo caso nel Comune di Vallecorsa (FR), per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia ed ubicate nella stessa zona omogenea.

Tale valore viene desunto mediante un'attenta analisi di mercato, comparando una serie di immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario di mercato, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di coefficienti cosiddetti di aggiustamento, ed infine moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Nel caso del bene oggetto di pignoramento, considerato lo stato manutentivo e le dotazioni impiantistiche inferiori allo standard, è stata condotta un'analisi di mercato su immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili all'oggetto di valutazione, ubicate nella stessa zona omogenea, stimando un valore medio unitario di mercato pari a 600,00 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, si è ottenuto il più probabile valore medio unitario di mercato. L'importo così risultante è stato moltiplicato, prima per un coefficiente di abbattimento relativo allo stato di vetustà e conservazione del bene, stimato in 0,85, e poi per un coefficiente di abbattimento per livello di dotazioni impiantistiche e finiture inferiori agli standard, considerato pari a 0,80. Tutto ciò premesso, rilevata una superficie commerciale di circa 112 mq ed un valore medio unitario di mercato, al nuovo, di 600 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene, può essere stimato in: $100,70 \times 600,00 = 60.420,00$ €.

Applicando al valore al nuovo così ottenuto, i coefficienti di abbattimento per vetustà e stato manutentivo, e per dotazioni inferiori agli standard, si ottiene un valore finale del bene nel suo stato di fatto pari a: $60.420,00 \times 0,85 \times 0,80 = 41.085,60$ € ovvero circa 410 €/mq che rappresenta il valore di mercato unitario al mq per il bene oggetto di pignoramento.

Tale valore appare essere congruo, anche in considerazione dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al I° semestre 2024, che per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicate nella stessa zona omogenea dell'immobile oggetto di valutazione (Codice zona R3 - Extraurbana - Madonna del Carmine - Le Prata - S. Antonio), propone valori di stima da un minimo di 410 €/mq ad un massimo di 560 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T	100,70 mq	410,00 €/mq	€ 41.287,00	100,00%	€ 41.287,00

Valore di stima: € 41.287,00

Valore finale di stima: € 41.287,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata dal sottoscritto esperto stimatore, la metodologia valutativa cosiddetta sintetico comparativa (MCA). Questo metodo, si basa sulla stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio di mercato riscontrabile nelle libere contrattazioni di compravendita nel comune in cui è ubicato l'immobile da valutare, in questo caso nel Comune di Vallecorsa (FR), per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia ed ubicate nella stessa zona omogenea.

Tale valore viene desunto mediante un'attenta analisi di mercato, comparando una serie di immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili (comparabili) a quelle dell'oggetto di valutazione, e l'oggetto di valutazione stesso (soggetto). Una volta determinato il valore medio unitario di mercato, questo viene rapportato all'oggetto di valutazione mediante l'applicazione di coefficienti cosiddetti di aggiustamento, ed infine moltiplicato per la superficie commerciale del soggetto stesso, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Nel caso del bene oggetto di pignoramento, considerato lo stato manutentivo e le dotazioni impiantistiche inferiori allo standard, è stata condotta un'analisi di mercato su immobili di prezzo noto, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili all'oggetto di valutazione, ubicate nella stessa zona omogenea, stimando un valore medio unitario di mercato pari a 600,00 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, si è ottenuto il più probabile valore medio unitario di mercato. L'importo così risultante è stato moltiplicato, prima per un coefficiente di abbattimento relativo allo stato di vetustà e conservazione del bene, stimato in 0,85, e poi per un coefficiente di abbattimento per livello di dotazioni impiantistiche e finiture inferiori agli standard, considerato pari a 0,80. Tutto ciò premesso, rilevata una superficie commerciale di circa 112 mq ed un valore medio unitario di mercato, al nuovo, di 600 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene, può essere stimato in: $100,70 \times 600,00 = 60.420,00$ €.

Applicando al valore al nuovo così ottenuto, i coefficienti di abbattimento per vetustà e stato manutentivo e per dotazioni inferiori agli standard, si ottiene un valore finale del bene nel suo stato di fatto pari a: $60.420,00 \times 0,85 \times 0,80 = 41.085,60$ € ovvero 408 €/mq che rappresenta il valore di mercato unitario al mq per il bene oggetto di pignoramento.

Tale valore appare essere congruo, anche in considerazione dei valori contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al I° semestre 2024, che per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicate nella stessa zona omogenea dell'immobile oggetto di valutazione (Codice zona R3 - Extraurbana - Madonna del Carmine - Le Prata - S. Antonio), propone valori di stima da un minimo di 410 €/mq ad un massimo di 560 €/mq.

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

Ceccano, li 15/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Ruggero Rossi rep. 7275 del 26/12/1965 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Raffaella Mandato rep. 34301 del 30/05/2008 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Accettazione tacita di eredità RP 1981 del 09/02/2011 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia 73 del 06/11/1975 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a costruire in sanatoria n. 120 del 17/03/2005 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica lotto unico (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento satellitare (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche, elaborati planimetrici (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici concessione edilizia in sanatoria n. 120 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bozza elaborato peritale (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 28/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", ubicata al piano terra di un edificio di maggior consistenza tipo villa indipendente, situato in un ambito rurale del comune di Vallecorsa, precisamente in Via Madonna del Carmine. Al fabbricato si accede direttamente da Via Madonna del Carmine mediante un accesso carrabile ed uno pedonale, entrambi dotati di cancelli con struttura metallica. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Vallecorsa, il cui centro storico dista da esso circa 1 Km. Il comune di Vallecorsa, a sua volta, si trova a 20 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano isolato a connotazione rurale, bassa densità edilizia, e con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, distante circa 15 km e nelle vicinanze dell'immobile si trova una fermata delle linee urbane del comune di Vallecorsa. L'area in cui ricade è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti ubicati al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità subastata è inserita all'interno di un edificio composto da altre 4 unità immobiliari a destinazione residenziale, articolato su quattro livelli, la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano terra della palazzina. Ad esso si accede mediante un ingresso in comune con il sub. 6. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, cucina, due camere, ripostiglio due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 428, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Vallecorsa è dotato di PRG. Il lotto all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di procedura esecutiva, ricade completamente in zona agricola. Dalle verifiche eseguite sulla cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale, è stato riscontrato che il bene ricade in area sottoposta a vincolo di rispetto acque pubbliche, di cui all'articolo 35 del PTPR (fosso Maltempo).

Prezzo base d'asta: € 41.287,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.287,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vallecorsa (FR) - Via Madonna del Carmine snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 428, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	100,70 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 16/10/2024, è stato constatato che l'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione tali da richiedere un intervento di riqualificazione integrale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale della tipologia "appartamento", ubicata al piano terra di un edificio di maggior consistenza tipo villa indipendente, situato in un ambito rurale del comune di Vallecorsa, precisamente in Via Madonna del Carmine. Al fabbricato si accede direttamente da Via Madonna del Carmine mediante un accesso carrabile ed uno pedonale, entrambi dotati di cancelli con struttura metallica. Il compendio si trova al di fuori del centro del comune di Vallecorsa, il cui centro storico dista da esso circa 1 Km. Il comune di Vallecorsa, a sua volta, si trova a 20 km dalla città di Frosinone e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile è inserito in un contesto urbano isolato a connotazione rurale, bassa densità edilizia, e con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Ceccano, distante circa 15 km e nelle vicinanze dell'immobile si trova una fermata delle linee urbane del comune di Vallecorsa. L'area in cui ricade è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche) tutti ubicati al centro del paese. Come anticipato in premessa, l'unità subastata è inserita all'interno di un edificio composto da altre 4 unità immobiliari a destinazione residenziale, articolato su quattro livelli, la cui originaria edificazione risale alla metà degli anni '70. L'appartamento di cui trattasi, si sviluppa su un unico livello, occupando una porzione del piano terra della palazzina. Ad esso si accede mediante un ingresso in comune con il sub. 6. L'abitazione presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, bagno, cucina, due camere, ripostiglio due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 17/11/2009

Reg. gen. 26498 - Reg. part. 20061

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Frosinone il 12/06/2024

Reg. gen. 10895 - Reg. part. 8850

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****