

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.381,40	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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.855390, 13.102076)

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, indipendente, facente parte di un più ampio complesso composto da 5 distinte unità immobiliari, tra di loro indipendenti, ubicato nel territorio del comune di Serrone, in Località Monte Scalambra, in Via dei sogni. Al fabbricato si accede direttamente da Via dei Sogni, una strada con fondo sterrato. L'edificio si trova al di fuori del centro del comune di Serrone, distante circa 6 Km. Il paese, a sua volta, dista 50 km dalla città di Frosinone e circa 110 km dal centro di Roma.

Il fabbricato è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, ed a prevalente destinazione d'uso residenziale. Il sito non è dotato di urbanizzazioni quali: rete idrica, smaltimento reflui e gas, e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autocisterne che riforniscono cisterne con pompe che - per l'immobile in questione - non è stato possibile individuare.

Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici considerando che la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni- Fiuggi, a circa 30 km e nelle vicinanze del bene non ci sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani.

L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche).

Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si configura come appartamento in villino, indipendente, articolato su tre livelli fuori terra (S1 - T - 1) la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni '70. All'abitazione si accede da un ingresso con portoncino in legno, posizionato sulla porzione di corte esclusiva. Il manufatto presenta il seguente sviluppo planimetrico:

A piano interrato: bagno ed un vano; a piano terra, unico vano con ingresso; a piano primo un unico vano. I tre piani sono tra loro collegati mediante una scala interna, con struttura in metallo e pedate in legno.

Della proprietà fanno parte anche due porzioni di corte esclusiva, per un totale di circa 200 mq, prive di recinzioni, con terreno scosceso ed accentuata pendenza.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare, sia internamente che esternamente, appare in totale stato di abbandono e non curanza: internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero priva di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stata oggetto di lavori di manutenzione non conclusi. Gli infissi sono vetusti e danneggiati, anche nei sistemi oscuranti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Letizia Casale

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.

In data 25/11/2024, previa autorizzazione del GE, è stato eseguito l'accesso all'immobile con ausilio del fabbro il quale ha proceduto con la sostituzione della serratura del portone di ingresso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - 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 procedura esecutiva confina con:

- Foglio 2 part. 257
- Foglio 2 part. 220
- Foglio 2 part. 259

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,60 m	S1
Abitazione	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	T
Abitazione	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	1,85 m	1
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,3	1,11 mq	0,00 m	T
Cortile	205,00 mq	205,00 mq	0,18	36,90 mq	0,00 m	S1 T
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1992 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 258, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 151,83 Piano S1-T-1
Dal 17/03/2006 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 258, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 151,84 Piano S1-T-1
Dal 29/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 258, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 151,84 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 258, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 151,84 Piano S1-T-1

Dalle verifiche eseguite sulle provenienze e sulle risultanze catastali, si evince che sussiste corrispondenza tra i titolari reali e quelli indicati in visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	258		1	A7	2	3 vani	68 mq	151,84 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, effettuato in data 25/11/2024, è stata accertata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

Da quanto potuto visionare si riscontrano delle difformità di tipo distributivo che consistono in:

- Al piano S1, è presente un bagno con finestra, entrambi non rappresentati graficamente nella planimetria in atti;
- Al piano S1, inoltre, non è rappresentata graficamente la terrazza;
- Al piano terra, il bagno rappresentato in planimetria non è presente sui luoghi;
- Al piano primo, o soppalcato, non è rappresentata una finestra presente sul lato ovest dell'edificio;

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario procedere con variazione ed aggiornamento della scheda catastale. I costi da sostenere per sanare le difformità catastali riscontrate, si possono quantificare in circa 600 euro, comprensivi di oneri tecnici e tributi catastali.

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, è stato accertato che l'immobile è libero da occupanti ed in completo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso ai luoghi è stato riscontrato che l'immobile versa in stato di totale abbandono. Internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stato oggetto di lavori di manutenzione non conclusi.

PARTI COMUNI

Nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'immobile si configura come unità immobiliare indipendente e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Serrone è emerso che non l'unità immobiliare non è gravata da servitù, censo livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si configura come un unità immobiliare indipendente, a destinazione d'uso residenziale. Il bene si sviluppa su tre livelli fuori terra, collegati tra loro da una scala interna con truttura in acciaio e pedate in legno.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

STRUTTURA: la struttura portante è in muratura portante, con cordolature di piano in conglomerato cementizio armato e solai piani intermedi in laterocemento.

ESPOSIZIONE: Nord/Sud;

ALTEZZA UTILE INTERNA: altezza media 2,5 mt;

COPERTURA: La copertura dell'intero fabbricato è a falde inclinate in laterocemento rifinite in coppi.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno si presenta intonacato e tinteggiato a tempera.

Le pareti interne sono prive di finiture.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: assente;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: in legno ma, dato il loro stato manutentivo, da considerarsi assenti.

IMPIANTO ELETTRICO: assente;

IMPIANTO IDRICO: assente;

IMPIANTO TERMICO: assente;

Nel complesso il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione, ed, internamente, in corso di costruzione ovvero allo stato al grezzo, privo di tutte le finiture civili (intonaci, pavimenti, rivestimenti, isolamenti).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero da occupanti ed in un generale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1992 al 22/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini di Roma	30/06/1992	41300	6092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	04/07/1992	11835	9900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano di Nettuno	17/03/2006	16598	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	22/03/2006	5764	3842
		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.

Dalle ispezioni ipotecarie non si evincono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 22/03/2006
Reg. gen. 5765 - Reg. part. 1137
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Stefano Sammartano
Data: 17/03/2006
N° repertorio: 16599

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 11/07/2012
Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La procedura esecutiva 219/2012 RGE, di cui al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Frosinone il 11/07/2012 al Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10432, risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 11/06/2024
Reg. gen. 10803 - Reg. part. 8776
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

La procedura esecutiva 219/2012 RGE, di cui al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Frosinone il 11/07/2012 al Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10432, risulta estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in un'area destinata a zona agricola speciale E1 del PRG del Comune di Serrone, oltre che in zona Agricola Speciale ES del Piano di Fabbricazione. In tale zona opera un Piano di Lottizzazione che, con Concessione Edilizia n. 140 del 1968, ha permesso l'edificazione dei diversi edifici nella zona residenziale di Monte Scalambra.

Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, l'immobile ricade in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR.

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 Serrone, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata all'ufficio tecnico - Sportello Unico per l'edilizia in data 04/11/2024 recepita con protocollo n. 8580 del 04/11/2024, è emerso quanto segue:

- L'unità immobiliare risulta essere stata realizzata in forza di: "Concessione edilizia Concessione edilizia n. 140 del 11 ottobre 1968".

Successivamente a tale data, è stata presentata in data 31/10/1986 domanda di concessione in sanatoria prot. 5668, per la quale risulta essere stata interamente versata la quota dei diritti di oblazione pari a 2.326.000 Lire;

Ancora successivamente, per ulteriori lavori eseguiti sull'immobile eseguiti in assenza di titolo edilizio, è stata presentata nuova "Domanda di condono edilizio" in data 17/02/1995 prot. 823 prot. Condono 177/95, per la quale è stata versata la quota di oblazione pari a 1.887.840 Lire;

In data 3 marzo 1999 con protocollo 1036, è stata presentata al comune di Serrone, istanza per ottenimento del parere sul vincolo idrogeologico, relativamente ai movimenti terra delle opere abusive, poi rilasciato in data 10 settembre 1999.

Relativamente alle sopra menzionate domande di concessione in sanatoria, non avendo il comune provveduto al rilascio del titolo edilizio, si configurava l'ottenimento del titolo nelle modalità del "silenzio assenso" essendo decorsi i termini previsti dalla legge, come indicato nell'atto di compravendita.

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 rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio di legittimità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non risultano oneri e vincoli gravanti sulla proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, indipendente, facente parte di un più ampio complesso composto da 5 distinte unità immobiliari, tra di loro indipendenti, ubicato nel territorio del comune di Serrone, in Località Monte Scalambra, in Via dei sogni. Al fabbricato si accede direttamente da Via dei Sogni, una strada con fondo sterrato. L'edificio si trova al di fuori del centro del comune di Serrone, distante circa 6 Km. Il paese, a sua volta, dista 50 km dalla città di Frosinone e circa 110 km dal centro di Roma. Il fabbricato è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, ed a prevalente destinazione d'uso residenziale. Il sito non è dotato di urbanizzazioni quali: rete idrica, smaltimento reflui e gas, e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autocisterne che riforniscono cisterne con pompe che – per l'immobile in questione – non è stato possibile individuare. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici considerando che la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni- Fiuggi, a circa 30 km e nelle vicinanze del bene non ci sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si configura come appartamento in villino, indipendente, articolato su tre livelli fuori terra (S1 - T - 1) la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni '70. All'abitazione si accede da un ingresso con portoncino in legno, posizionato sulla porzione di corte esclusiva. Il manufatto presenta il seguente sviluppo planimetrico: A piano interrato: bagno ed un vano; a piano terra, unico vano con ingresso; a piano primo un unico vano. I tre piani sono tra loro collegati mediante una scala interna, con struttura in metallo e pedate in legno. Della proprietà fanno parte anche due porzioni di corte esclusiva, per un totale di circa 200 mq, prive di recinzioni, con terreno scosceso ed accentuata pendenza. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare, sia internamente che esternamente, appare in totale stato di abbandono e non curanza: internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero priva di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stata oggetto di lavori di manutenzione non conclusi. Gli infissi sono vetusti e danneggiati, anche nei sistemi oscuranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 258, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 14.981,40

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 Serrone (FR), per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia ed ubicate nella stessa zona omogenea.

Tale valore viene ottenuto mediante un'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 ed i costi da sostenere per presentare l'immobile finito e rifinito, 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 al nuovo pari a 400,00 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, si è ottenuto il più probabile valore 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 0,70, e poi per un coefficiente di abbattimento per livello di dotazioni impiantistiche e finiture inferiori agli standard, considerato pari a 0,50. Tutto ciò premesso, rilevata una superficie commerciale di circa 112 mq ed un valore medio unitario di mercato, al nuovo, di 400 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene considerato al nuovo, può essere stimato in: $112,26 \times 400,00 = 44.904,00$ €.

Applicando al valore al nuovo così ottenuto, i coefficienti di abbattimento per vetustà e per dotazioni inferiori agli standard, si ottiene un valore finale del bene nel suo stato di fatto pari a: $44.904,00 \times 0,70 \times 0,50 = 15.716,40$ € ovvero 140 €/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 manutentivo, ubicate nella stessa zona omogenea dell'immobile oggetto di valutazione (Codice zona D2 - Periferica - Scalambra - Quirico), propone valori di stima da un minimo di 305 €/mq ad un massimo di 450 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - T - 1	112,26 mq	140,00 €/mq	€ 14.981,40	100,00%	€ 14.981,40
Valore di stima:					€ 14.981,40

Valore di stima: € 14.981,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 14.381,40

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 Serrone (FR), per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia ed ubicate nella stessa zona omogenea.

Tale valore viene ottenuto mediante un'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 ed i costi da sostenere per presentare l'immobile finito e rifinito, 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 al nuovo pari a 400,00 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato al nuovo. L'importo così risultante è stato moltiplicato, prima per un coefficiente di abbattimento relativo allo stato di vetustà e conservazione del bene, stimato in 0,70, e poi per un coefficiente di abbattimento per livello di dotazioni impiantistiche e finiture inferiori agli standard, considerato pari a 0,50. Tutto ciò premesso, rilevata una superficie commerciale di circa 112 mq ed un valore medio unitario di mercato di 400 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene considerato al nuovo, può essere stimato in: $112,26 \times 400,00 = 44.904,00$ €.

Applicando al valore così ottenuto, i coefficienti di abbattimento per vetustà e per dotazioni inferiori agli standard, si ottiene un valore finale del bene nel suo stato di fatto pari a: $44.904,00 \times 0,70 \times 0,50 = 15.716,40$ € ovvero 140 €/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 manutentivo, ubicate nella stessa zona omogenea dell'immobile oggetto di valutazione (Codice zona D2 - Periferica - Scalambra - Quirico), propone valori di stima da un minimo di 305 €/mq ad un massimo di 450 €/mq.

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 manutentivo, ubicate nella stessa zona omogenea dell'immobile oggetto di valutazione (Codice zona D2 - Periferica - Scalambra - Quirico), propone valori di stima da un minimo di 305 €/mq ad un massimo di 450 €/mq.

Al valore di stima vengono detratti i costi da sostenere per le regolarizzazioni di tipo catastale.

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 15/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1-Atto Notaio Sammartano rep. 16598 del 17/03/2006 (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Cerini rep. 41300 del 30/06/1992 (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domande di sanatoria (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 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 - Visura storica (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici domanda di sanatoria (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** - Villetta ubicata a Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, indipendente, facente parte di un più ampio complesso composto da 5 distinte unità immobiliari, tra di loro indipendenti, ubicato nel territorio del comune di Serrone, in Località Monte Scalambra, in Via dei sogni. Al fabbricato si accede direttamente da Via dei Sogni, una strada con fondo sterrato. L'edificio si trova al di fuori del centro del comune di Serrone, distante circa 6 Km. Il paese, a sua volta, dista 50 km dalla città di Frosinone e circa 110 km dal centro di Roma. Il fabbricato è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, ed a prevalente destinazione d'uso residenziale. Il sito non è dotato di urbanizzazioni quali: rete idrica, smaltimento reflui e gas, e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autocisterne che riforniscono cisterne con pompe che – per l'immobile in questione – non è stato possibile individuare. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici considerando che la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni- Fiuggi, a circa 30 km e nelle vicinanze del bene non ci sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si configura come appartamento in villino, indipendente, articolato su tre livelli fuori terra (S1 - T - 1) la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni '70. All'abitazione si accede da un ingresso con portoncino in legno, posizionato sulla porzione di corte esclusiva. Il manufatto presenta il seguente sviluppo planimetrico: A piano interrato: bagno ed un vano; a piano terra, unico vano con ingresso; a piano primo un unico vano. I tre piani sono tra loro collegati mediante una scala interna, con struttura in metallo e pedate in legno. Della proprietà fanno parte anche due porzioni di corte esclusiva, per un totale di circa 200 mq, prive di recinzioni, con terreno scosceso ed accentuata pendenza. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare, sia internamente che esternamente, appare in totale stato di abbandono e non curanza: internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero priva di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stata oggetto di lavori di manutenzione non conclusi. Gli infissi sono vetusti e danneggiati, anche nei sistemi oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 258, Zc. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in un'area destinata a zona agricola speciale E1 del PRG del Comune di Serrone, oltre che in zona Agricola Speciale ES del Piano di Fabbricazione. In tale zona opera un Piano di Lottizzazione che, con Concessione Edilizia n. 140 del 1968, ha permesso l'edificazione dei diversi edifici nella zona residenziale di Monte Scalambra. Per quanto riguarda il piano Territoriale Paesaggistico, l'immobile ricade in ambito di vincolo paesaggistico, perimetrato dalla Tavola B - Ex 1497 cd - BENI PAESAGGISTICI, articolo 134 comma 1 lettere c) e d) del DLgs 42/2004 - di cui all'art. 8 delle NTA del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 14.381,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.381,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Serrone (FR) - Via dei Sogni, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 258, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	112,26 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso ai luoghi è stato riscontrato che l'immobile versa in stato di totale abbandono. Internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stato oggetto di lavori di manutenzione non conclusi.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, indipendente, facente parte di un più ampio complesso composto da 5 distinte unità immobiliari, tra di loro indipendenti, ubicato nel territorio del comune di Serrone, in Località Monte Scalambra, in Via dei sogni. Al fabbricato si accede direttamente da Via dei Sogni, una strada con fondo sterrato. L'edificio si trova al di fuori del centro del comune di Serrone, distante circa 6 Km. Il paese, a sua volta, dista 50 km dalla città di Frosinone e circa 110 km dal centro di Roma. Il fabbricato è inserito in un contesto urbano isolato, a bassa densità edilizia, ed a prevalente destinazione d'uso residenziale. Il sito non è dotato di urbanizzazioni quali: rete idrica, smaltimento reflui e gas, e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autocisterne che riforniscono cisterne con pompe che – per l'immobile in questione – non è stato possibile individuare. Il fabbricato, è raggiungibile con mezzo di trasporto privato, mentre più difficoltoso risulta essere il suo raggiungimento con i mezzi pubblici considerando che la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Anagni- Fiuggi, a circa 30 km e nelle vicinanze del bene non ci sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani. L'area in cui ricade l'immobile è scarsamente dotata di servizi di vicinato (bar, negozi, banche). Come anticipato in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si configura come appartamento in villino, indipendente, articolato su tre livelli fuori terra (S1 - T - 1) la cui originaria edificazione risale agli inizi degli anni '70. All'abitazione si accede da un ingresso con portoncino in legno, posizionato sulla porzione di corte esclusiva. Il manufatto presenta il seguente sviluppo planimetrico: A piano interrato: bagno ed un vano; a piano terra, unico vano con ingresso; a piano primo un unico vano. I tre piani sono tra loro collegati mediante una scala interna, con struttura in metallo e pedate in legno. Della proprietà fanno parte anche due porzioni di corte esclusiva, per un totale di circa 200 mq, prive di recinzioni, con terreno scosceso ed accentuata pendenza. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare, sia internamente che esternamente, appare in totale stato di abbandono e non curanza: internamente si presenta allo stato grezzo, ovvero priva di qualsiasi tipo di finitura e dotazione impiantistica, lasciando intendere di essere stata oggetto di lavori di manutenzione non conclusi. Gli infissi sono vetusti e danneggiati, anche nei sistemi oscuranti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 11/07/2012

Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10432

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La procedura esecutiva 219/2012 RGE, di cui al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Frosinone il 11/07/2012 al Reg. gen. 12929 - Reg. part. 10432, risulta estinta.