

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Civile abitazione
sita nel Comune di Frosinone
[REDACTED]

Il Tecnico Incaricato
Arch. Fabio Petrucci





PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabio Petrucci, iscritto all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Frosinone con il n. 528 dal 10.01.2000 e all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Frosinone con il n. 46, su incarico ricevuto dal Sig. [REDACTED], redige la seguente relazione tecnico-estimativa dell'immobile sito nel Comune di Frosinone in Via [REDACTED] con destinazione Civile abitazione facente parte di un fabbricato quadrifamiliare.

A seguito della procedura 15/24 avviata presso il Tribunale di Frosinone ai sensi della L. n. 3 del 27/01/2012, tale perizia è resa in forma giurata e segue le indicazioni fornite dall'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento rispondendo ai seguenti quesiti:

- Cronistoria catastale:** *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, acquisendo le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e/o gli estratti di mappa, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile, verificando la correttezza dei dati indicati nell'istanza e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio-Catasto), si riportano nel seguito i seguenti dati catastali:

Unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati di Frosinone (Codice D810):

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	19	1226	12	2	A/7	2	6,5 vani	Totale: 129 m ²	Euro: 721,75

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2012
Repertorio n. 42601 Rogante: [REDACTED] Sede: FROSINONE Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. 7922.1/2012)

Intestati: [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/2
[REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/2

Si allega:

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica Fabbricati
ALLEGATO 2 - Visura catastale storica Terreni
ALLEGATO 3 - Elaborato planimetrico
ALLEGATO 4 - Planimetria catastale

- Provenienza ventennale:** *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente (atto da acquisire se non già presente nel*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni intervenuti alla data della presente indagine, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti;

In seguito alla consultazione del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono state controllate le trascrizioni e le iscrizioni che si riportano nel seguente elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 7922 Registro Generale 9820
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42601/23277 del 23/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 802 Registro Generale 9821
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42602/23278 del 23/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 - Registro Particolare 768 Registro Generale 904
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21044/17492 del 18/12/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1979 del 07/11/2024 (RISOLUZIONE)

Si allega:

ALLEGATO 5 - Ispezione ipotecaria telematica: Elenco sintetico delle formalità

ALLEGATO 6 - Trascrizione del 28/05/2012

3. **Formalità pregiudizievoli:** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria risulta sull'immobile l'iscrizione di una Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S. con sede in Roma (RM), via Ciro il Grande n. 21, P. IVA 02121151001 gestione ex INPDAP, per un importo pari a € 160'000,00.

Nota di iscrizione: Atto notarile pubblico, Registro generale n. 9821, Registro particolare n. 802, Presentazione n. 29 del 28/05/2012, Notaio [REDACTED].

Si allega:

ALLEGATO 7 - Iscrizione del 28/05/2012

4. **Titolarietà:** *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Si è acquisito il Certificato dello Stato Civile fornito direttamente dall'esecutato il quale



dichiara – tramite autocertificazione – di essere coniugato con la Sig.ra [REDACTED].

Si allega:

ALLEGATO 8 - Certificato dello Stato civile

5. Dati generali immobile: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di stima indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

L'immobile oggetto della stima è situato nel Comune di Frosinone (FR) – CAP 03100, indirizzo: Via [REDACTED] – piano: T-S1-S2.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 02/12/2024, il fabbricato si presenta con le seguenti caratteristiche:

L'abitazione in oggetto rappresenta la porzione di una quadrifamiliare posta su un declivio al di sotto di via San Gerardo, poco a ridosso di Piazza Risorgimento, in una zona residenziale a poca distanza dal Centro Storico.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante intelaiata in cemento armato e pareti controterra sempre in c.a.

Le tamponature esterne sono state eseguite con blocchi di laterizio tipo "Poroton" e le tramezzature con mattoni forati di laterizio.

La copertura è realizzata a tetto con falde spioventi in latero-cemento e rivestita con un manto di tegole di laterizio.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato si collocano ad un livello qualitativo medio, in linea con i processi edilizi dell'epoca di costruzione (anni 2000).

L'abitazione è costituita da due piani seminterrati e un piano terra (v. All. 8):

1. Piano secondo sottostrada (Livello S2), destinazione d'uso: Deposito e Garage - H=2,75;
2. Piano primo sottostrada (Livello S1), destinazione d'uso: Locale di Sgombero, Deposito, Cucina e Bagno - H=2,75;
3. Piano Terra (Livello T), destinazione d'uso: Disimpegno, Bagno e locali sottotetto - H=2,70.

L'immobile complessivamente ha una superficie calpestabile di m² 129.

I livelli S2 e S1 sono collegati da una scala esterna che sbarca su un terrazzo scoperto a livello S1, mentre un vano scala interno collega il livello S1 al piano terra.

La facciata a nord dei due livelli seminterrati risulta controterra ed è presente una intercapedine al piano primo sottostrada.

L'accesso all'abitazione (livello S1) è possibile da due entrate esterne, una situata al livello S2 che, attraverso un cancello pedonale posto sul piazzale antistante il garage, conduce tramite la scala esterna al piano superiore; l'altra è posta al livello della strada superiore e, sempre attraverso un cancello pedonale e una scala esterna, si scende al piccolo giardino posto al piano terra.



Il piano S1 è costituito da soggiorno, pranzo, cucina, bagno e ripostiglio. Tutti i locali hanno il pavimento in gres porcellanato, il bagno e la cucina sono dotati anche di rivestimento alle pareti. Le restanti superfici, insieme al soffitto, sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

Tramite una scala interna, rivestita in marmo, si sale alla zona notte (piano terra).

Il piano terra è costituito da un corridoio che disimpegna le tre stanze da letto e il bagno. Tutti i locali hanno il pavimento in gres porcellanato, il bagno è dotato anche di rivestimento alle pareti. Le restanti superfici e il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

Il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono di legno con finitura rovere e i serramenti esterni sono in PVC dotati di doppio vetro, zanzariere e persiane oscuranti di metallo.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia murale a gas e terminali con radiatori di alluminio;

L'immobile, nel suo complesso, è fornito della seguente dotazione impiantistica:

- Impianto di fognatura;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto addolcitore acqua;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico;
- Impianto telefonico e rete di cablaggio;

Il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione.

L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre alla facile accessibilità determinata dal collegamento viario, altri importanti dotazioni infrastrutturali. L'intorno risulta ben servito anche da mezzi pubblici di superficie.

Le urbanizzazioni secondarie, localizzate nel raggio di 300 m dall'immobile, risultano le seguenti: farmacia, banche, nonché numerose attività commerciali.

Si allega:

ALLEGATO 9 - Piante dello stato di fatto

ALLEGATO 10 - Foto dello stato di fatto

6. Corrispondenza catastale: *accerti la conformità del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non di proprietà del debitore, l'esperto illustri le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante all'uopo occorrenti;*

L'immobile, così come descritto nell'Atto di compravendita del 23/05/2012 (All. 11), risulta conforme alla consistenza riportata nelle planimetrie catastali (All. 4).

Esaminando, però, la destinazione d'uso di queste ultime con il reale utilizzo dei locali, sono emerse alcune differenze relative ad un diverso uso degli ambienti che ne fanno gli occupanti.



Nello specifico, al piano primo sottostrada (S-1), i locali denominati "Locale di sgombero" e "Deposito" sono utilizzati come zona Soggiorno-Pranzo (All. 10 - Foto). Questi locali, pertanto, pur avendo una destinazione d'uso urbanistica "Non Residenziale" (come risulta dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo acquisito - All. 18), vengono utilizzati dagli occupanti con una prerogativa "Residenziale". Tale condizione non pregiudica la valutazione di stima dell'immobile, come meglio chiarito nel seguito. Ad ogni modo, la eventuale trasformazione di questi ambienti con un cambio di destinazione d'uso in spazi destinati alla residenza – trattandosi di un iter urbanistico – viene meglio specificata al successivo punto 10.

Vi sono, inoltre, delle lievi difformità al piano S-2; si tratta essenzialmente della collocazione di partizioni interne che ridefiniscono lo spazio di alcuni locali. In particolare è stata installata una vetrata con struttura in alluminio a ridosso della parte interna della porta basculante del garage; una porta sempre con struttura in vetro-alluminio permette l'accesso al locale interno, che ora si configura come taverna e non più come garage.

Infine, all'interno del locale deposito, è stata realizzata una parete in cartongesso che ha determinato la realizzazione di un piccolo ripostiglio (con accesso esterno) e il resto del locale è comunicante con la taverna succitata.

Tali difformità, costituite essenzialmente da partizioni rimovibili, come già detto, sono di lieve entità e possono essere facilmente rimosse ripristinando lo *status quo ante* dei locali.

Le lavorazioni e i relativi costi di rimozione/ripristino sono stati dettagliati in un Computo Metrico Estimativo (All. 12) e vengono sinteticamente elencati nella seguente tabella:

Ord.	LAVORAZIONI	
	Descrizione	Costo (IVA escl.) €
1	Rimozione della vetrata con struttura in alluminio	177,00
2	Demolizione della parete in cartongesso	44,00
3	Finitura: raschiatura, rasatura, ripristino dell'intonaco e tinteggiatura	250,00
3	Carico, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata	151,00
	TOTALE €	622,00

Tali costi (IVA esclusi e arrotondati) sono stati computati utilizzando il Prezzario "Tariffa dei Prezzi del Lazio – Ed. 2023".

Si allega:

ALLEGATO 11 - Atto di compravendita del 23/05/2012

ALLEGATO 12 - Computo metrico estimativo delle lavorazioni

7. Parti comuni: segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non di proprietà del debitore (da specificarsi altresì graficamente);

L'immobile non include catastalmente altre porzioni aliene al fabbricato. Il manufatto risulta costruito nell'area di sedime e interno alle confinazioni catastali.

8. Precisazioni: precisi anche, nel caso in cui l'immobile oggetto di stima, derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore;



L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria né da frazionamenti precedenti.

9. Normativa urbanistica: *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale e/o dalle licenze - autorizzazioni - concessioni rilasciate dall'amministrazione competente;*

In base al Piano Regolatore Comunale vigente (approvato con D.M. n. 1400 del 21 marzo 1972) il fabbricato ricade in Zona "C1" (Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG). Comprende le aree di nuova espansione (non direzionali) a maggior densità edilizia. La destinazione indicata nel PRG è pertanto finalizzata all'uso abitativo.

Si allega:

ALLEGATO 13 - Stralcio di PRG

ALLEGATO 14 - Art. 20 delle NTA

10. Regolarità edilizia: *indichi, dopo aver acquisito presso le amministrazioni competenti le autorizzazioni o concessioni amministrative, la conformità o meno della costruzione e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e richieda agli enti competenti se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con specifica approssimativa dei relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza determini approssimativamente, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e copia delle autorizzazioni, licenze, concessioni, sanatorie in corso, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte della lottizzazione autorizzata dal Comune di Frosinone con verbale n. 78-45/4 del 27 settembre 1978 e con Delibera del 18 dicembre 1978 n. 377 e dell'8 ottobre 1979 n. 425.

L'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 4681 rilasciata dal Comune di Frosinone in data 28 giugno 1995 e Concessione Edilizia n. 7641 rilasciata dallo stesso Comune in data 17 giugno 2000 e che per lo stesso, ai sensi della L. 47/85 e L. 724/1994, è stata rilasciata dal Comune di Frosinone Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11441.S in data 5 agosto 2011. Si precisa, inoltre, che in data 5/08/2011 è stato richiesto al Comune di Frosinone il Certificato di agibilità/abitabilità, ma non è stato ancora acquisito dal detentore.

Il bene, nello stato di fatto in cui si trova, risulta rispondente per dimensioni e volumetria all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, a meno delle lievi difformità riscontrate al piano S-2 (già rubricate nel precedente punto 6) e che possono essere facilmente rimosse con i costi quantificati nel Computo Metrico Estimativo (All. 12).



Per quanto riguarda invece le destinazioni d'uso di due ambienti al piano S-1, come già ribadito al precedente punto 6, risultano approvate come "Locale di sgombero" e "Deposito" (ovvero non residenziale), ma nella realtà vengono utilizzati dagli occupanti come locali soggiorno-pranzo. Si precisa che tale destinazione *living* (residenziale) può essere eventualmente richiesta – per il solo "Locale di Sgombero" – con un cambio di destinazione d'uso in quanto il fabbricato in esame rientra nelle porzioni di territorio perimetrate dal Programma di Rigenerazione Urbana che l'Amministrazione Comunale di Frosinone ha recepito ai sensi della L.R. 7/2017 (All. 19). Per il locale "Deposito", invece, la destinazione d'uso dovrà rimanere non residenziale, in quanto non risulta verificato il rapporto aero-illuminante dell'ambiente, così come previsto dalle vigenti norme urbanistiche.

In questo caso i costi per l'eventuale cambio di destinazione d'uso non vengono quantificati poiché non si configura un abuso edilizio da sanare, ma solo un utilizzo discrezionale di alcuni locali che non inficiano la valutazione del bene.

Si allega:

- ALLEGATO 15 - Frontespizio Progetto C.E. n. 4681 del 28/06/1995
- ALLEGATO 16 - Frontespizio Progetto C.E. n. 7641 del 17/06/2000
- ALLEGATO 17 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11441.S del 05/08/2011
- ALLEGATO 18 - Elaborato assentito con C.E. n. 11441.S/2011
- ALLEGATO 19 - Piano di Rigenerazione Urbana del Comune di Frosinone

11. Stato di occupazione dell'immobile: *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile;*

L'immobile ad oggi risulta occupato e regolarmente abitato dai legittimi proprietari destinatari del provvedimento. Risulta inoltre privo di contratti di locazione.

12. Vincoli od oneri condominiali: *indichi l'esistenza sui beni oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, previa richiesta alle amministrazioni competenti; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; **servitù:** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, previa richiesta di quantificazione alle amministrazioni competenti;*

L'immobile risulta privo di vincoli storico-artistici. Non vi sono oneri di natura condominiale e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

13. Stima e condizioni: *determini il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;*



specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e s.m.i. DPR 138/1998 (criteri catastali).

Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.)

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente.

Il computo delle superfici inerenti alla Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;

Tale metodo di valutazione è integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale. ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Inoltre, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate):

- a) 35% dei locali accessori;
- b) 50% garage/box auto (non collegati ai vani principali);
- c) 60% garage/box auto (collegati ai vani principali);
- d) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva).

Infine, si è tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98 - Criteri per la determinazione della superficie catastale, ovvero:

- a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni. aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



Al fine del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici ed opportunamente integrati col rilievo diretto della u.i.

Di seguito si riporta una tabella con le consistenze rilevate:

PIANO	DESTINAZIONE	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	S.C.V. [mq]
S2	Deposito	18,00	0,35	6,30
S2	Garage	20,30	0,50	10,15
S1	Cucina	15,80	0,60	9,48
S1	Locale sgombero	39,80	0,35	13,93
S1	Bagno	10,85	0,60	6,51
S1	Deposito	19,70	0,35	6,90
S1	Terrazzo	27,00	0,25	6,75
T	Bagno	9,60	1,00	9,60
T	Disimpegno + Scala	11,05	0,35	3,87
T	Locale L1	11,60	1,00	11,60
T	Locale L2	15,30	1,00	15,30
T	Locale L3	19,60	1,00	19,60
T	Balcone	38,40	0,25	9,60
	Totale	257,00		129,58

Si precisa che le superfici sono state ponderate applicando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e, nello specifico, facendo riferimento alle unità immobiliari appartenenti al gruppo "R" (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), utilizzando pertanto i seguenti accorgimenti:

- I muri interni e quelli perimetrali esclusivi vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- I muri perimetrali comuni vengono computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 50.

Si sottolinea, infine, che – indipendentemente dall'uso discrezionale degli ambienti che ne fanno gli occupanti del bene in esame – nella stima dell'immobile si è tenuto conto esclusivamente della destinazione d'uso autorizzata degli ambienti, come del resto indicati nella consistenza catastale (Planimetria catastale - All. 4), nel titolo di provenienza (Atto di compravendita - All. 11) e dai titoli abilitativi acquisiti (Concessioni in Sanatoria - All. 17).

Stato conservativo dell'immobile

Attualmente l'unità immobiliare di stima si presenta in ottimo stato di conservazione.



CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (zona semi-centrale di Frosinone).

Criterio di stima sintetico-comparativo

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di Frosinone;
- nella zona omogenea di Frosinone (O.M.I.)
- con riferimento ad immobili con destinazione abitazione

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Frosinone - 1° semestre 2024.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	920	Lorda
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	Lorda

Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione.

A titolo chiarificatore, si riporta un annuncio relativo ad un immobile sito nella stessa zona e con le analoghe caratteristiche dell'abitazione in esame, pubblicato in data novembre 2024 su sito Immobiliare.it (v. Allegato).

Si allega:

ALLEGATO 20 - Dati del Listino O.M.I.

ALLEGATO 21 - Annunci Borsino Immobiliare



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire all'immobile in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione.

Il predetto canone unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

coefficiente di ubicazione: valori variabili da 0,80 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio del quale è richiesto il canone di locazione;

coefficiente di tipologia: valori variabili da 1,00 a 1,25 per tener conto delle diverse caratteristiche, sia architettoniche che edilizie, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;

coefficiente di utilizzo e dotazione impiantistica: valori variabili da 1,00 a 1,20 per tener conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio di cui è richiesto il valore di mercato, dovute sia alle caratteristiche costruttive e alla differente dotazione impiantistica;

coefficiente di stato manutentivo: valori variabili tra 1,00 e 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità legata allo stato manutentivo dell'unità cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quello dell'unità immobiliare caratteristica;

coefficiente di consistenza: valori variabili tra 0,85 e 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità delle unità immobiliari cui si riferisce il dato di mercato legata alla consistenza, rispetto all'unità immobiliare da stimare;

Ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti nell'indagine di mercato, si ha:

MEDIA DEI VALORI OTTENUTI DALLE INDAGINI DI MERCATO		
RIFERIMENTO	VALORE DI MERCATO minimo €/mq	VALORE DI MERCATO Max €/mq
OMI Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) Abitazioni	1'200,00	1'600,00

MEDIA PONDERATA TRA VALORI MINIMI E MASSIMI: € 1'400,00

Ubicazione e intorno	Tipologia	Utilizzo e dotazioni impiantistiche	Stato manutentivo	Consistenza	COEFFICIENTE FINALE
1,00	1,00	1,05	1,20	1,00	1,05

Applicando il coefficiente di omogeneizzazione calcolato al valore medio, si ha:

$$€ 1'400,00 * 1,05 = €/mq \text{ } \mathbf{1'470,00}$$

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 1'470,00 è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Frosinone per le utilizzazioni di tipo residenziale, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed



estrinseche, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati. Ciò anche in relazione alla contrazione del mercato attuale per effetto della crisi in atto.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata in complessivi mq. 129,58 si ottiene il più probabile valore di mercato ad € 190'486,28, che decurtato delle spese di messa in ripristino dello stato dei luoghi (quantificate in € 760,00 i.i. - v. punto 6) e arrotondato, risulta in cifra tonda € 189'700,00.

A tale importo si applica una riduzione del 15% dovuto alla immediatezza della vendita competitiva e per l'assenza di garanzia sui vizi (art. 2922 del Cod. Civ.).

Pertanto il prezzo stimato risulta:

$$€ 189'700,00 \times 0,85 = \mathbf{€ 161'245,00}$$

CONCLUSIONI

Il Sig. [REDACTED] ha chiesto la stima del valore di mercato dell'immobile censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa n. 19, particella 1226, sub. 12 via [REDACTED] n. [REDACTED], piani T-S1-S2, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], proprietari rispettivamente per ½.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa e ha tenuto in considerazione i vari fattori di riduzione legati ai costi di ripristino e dalla mancanza di garanzia sui vizi così come disposto dall'art. 2922 c.c.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, questo studio ha quantificato in **€ 161'245,00 (euro centosessantunomiladuecentoquarantacinque/00)** il valore del bene di cui trattasi.

Frosinone, 29.01.2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Fabio Petrucci



TRIBUNALE DI FROSINONE**UFFICIO PUBBLICAZIONE SENTENZE, PERIZIE E ATTI NOTORI.****VERBALE DI GIURAMENTO
DI PERIZIA****R.G. N°** _____**Cron. N°** _____

Addì _____ davanti al sottoscritto Cancelliere del suintestato Tribunale è
comparso il Sig. _____ Petrucci Fabio

identificata a mezzo di _____ Carta Identità Elettronica _____ N. _____

rilasciato da _____ Ministero dell'Interno _____ in data _____

il quale, nella sua qualità di Perito, chiede di asseverare, con giuramento, l'allegata relazione di perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da
dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta pronunciando la formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI
FAR CONOSCERE A CHI SPETTA LA VERITA' ".**

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito
