
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo, 210, piano T-1-S1.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14

Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Lotto 3	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	23



INCARICO

All'udienza del 11/09/2018, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo, 210, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO, 210, PIANO T-1-S1

F.gl. 27 p.lla 569 Trattasi di Villa posta in campagna, con giardino di pertinenza recintato con accesso carrabile, corredata di locali cantina e garage al piano seminterrato e sottotetto accessibile tramite scala interna.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

F.gl. 27 p.lla 9 Terreno mantenuto ad incolto, pianeggiante, non recintato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FERENTINO (FR) - VIA GIOVINA TOFE MOROLO

F.gl. 27 p.lla 10 Terreno attualmente piantumato con giovani filari di piante da frutto, leggermente in pendenza, non recintato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo, 210, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile circondato dal giardino su quattro lati confina con la p.lla 532 sul lato Ovest, con la p.lla 10 sul lato Est, con la p.lla 9 sul lato Sud e con la strada sul lato Nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,00 m	T
Locali di servizio, garage, cantina	154,00 mq	189,00 mq	0,25	47,25 mq	3,00 m	S1
Balconi	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	PT
Portico	7,60 mq	7,60 mq	0,50	3,80 mq	0,00 m	PT
Sottotetto	95,38 mq	108,00 mq	0,50	54,00 mq	1,50 m	Sottotetto
Terrazzo	64,00 mq	72,00 mq	0,10	7,20 mq	0,00 m	P1 Sottotetto
Giardino	830,00 mq	830,00 mq	0,10	83,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				382,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				382,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Piano T-1-S1 Graffato f.gl. 27 p.lla 569
Dal 01/01/1992 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 929,62 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 07/06/2011 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 929,62 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 20/03/2014 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.022,58 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 30/10/2014 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 1.022,58 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 16/07/2015 al 10/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9.5 Rendita € 883,14 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 10/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9.5 Rendita € 883,14 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569
Dal 09/11/2015 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 569, Zc. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9.5 Superficie catastale 272mq. Rendita € 883,14 Piano T-1-S1 Graffato f.gl 27 p.lla 569

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
	27	569		2	A7	5	9.5	272mq.	883,14	T-1-S1	f.gl 27 p.lla 569

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Niente da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è all'atto del sopralluogo in buono stato di conservazione.
Il piano sottotetto è lasciato a rustico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravare sull'immobile vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è sito l'immobile è realizzato con struttura in cemento armato nelle fondazioni, nelle strutture verticali. La copertura è in legno lamellare. I solai sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte). I prospetti esterni sono rivestiti ad intonaco e tinta con basamento rivestito in lastre di pietra. Il manto di copertura è realizzato tegole in cotto ed è probabilmente coibentato all'estradosso data la recente epoca di costruzione.

L'edificio isolato di forma rettangolare, ha una esposizione lungo tutti e quattro i lati.
Altezza interna utile dei locali oggetto di perizia è di mt. 3,00.

Le pareti interne sono complete di intonacatura e rasatura e pittura finale.
 La pavimentazione interna è realizzata in ceramica nei locali principali e nei bagni.
 Gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro con taglio termico.
 La scala interna è rivestita in legno.
 Gli impianti elettrico, idrico e termico sono completi.
 L'immobile è dotato di soffitta abitabile nel sottotetto e di un garage e una cantina al piano seminterrato.
 E' circondato sui quattro lati dal giardino recintato con muretto e ringhiera in metallo ed accesso carrabile ed è in parte pavimentato per consentire l'accesso carrabile al garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2011 al 20/11/2014	**** Omissis ****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/2011	1543/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DPFR UT FROSINONE (FR)	10/10/2011	22687	16633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2014 al 20/11/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASALINO ELIO	07/06/2011	40446/18888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/11/2014	17866	14582
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/11/2014 al 14/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio CASALINO ELIO	30/10/2014	40446/18888		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Frosinone	20/11/2014	17867	14583	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/09/2015 al 07/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio RAPONI FRANCESCO	10/09/2015	52658/25325		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Frosinone	14/09/2015	14711	11667	
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 07/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 14/09/2015

Reg. gen. 14712 - Reg. part. 1930

Quota: 1/1

Importo: € 390.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 25/01/2017

Reg. gen. 1197 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 04/06/2018

Reg. gen. 9066 - Reg. part. 6921

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Ea Zona Agricola del vigente P.r.g. del Comune di Ferentino. Elaborati P.r.g. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione è stata autorizzata con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ferentino(FR) il 10/03/1972 n. 513/95. In data 13/03/2014 protocollo n.5591 è stata presentata dalla sig.ra **** Omissis **** presso il Comune di Ferentino (FR) una SCIA per il restauro del fabbricato, chiusura portico e regolarizzazione del terrazzo e successiva comunicazione di fine lavori presentata presso il medesimo Comune in data 14 aprile 2014 protocollo n.7256.

Successivamente è stata presentata dalla stessa sig.ra **** Omissis ****, in data 11/06/2015 ulteriore SCIA per diversa distribuzione interna, realizzazione di isolamento termico e installazione fotovoltaico poi volturata in data 25/03/2016 prot.5763 in seguito ad atto di vendita alla Sig.ra **** Omissis **** attuale proprietaria e debitrice eseguita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



Il terreno confina con le p.lle 418 e 532 sul lato Ovest, con la p.lla 10 sul lato Est, con la p.lla 23 sul lato Sud e con la p.lla 569 sul lato Nord.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Terreno agricolo	1540,00 mq	1540,00 mq	1,00	1540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1976 al 06/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 are 80 ca
Dal 06/03/1976 al 12/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 27 are 20 ca Reddito dominicale 9,13 Reddito agrario € 9,13
Dal 12/12/1976 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 27 are 20 ca Reddito dominicale 9,13 Reddito agrario € 9,13
Dal 27/11/2002 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 are 40 ca Reddito dominicale 5,17 Reddito agrario € 5,17
Dal 07/06/2011 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 are 40 ca Reddito dominicale 5,17 Reddito agrario € 5,17
Dal 30/10/2014 al 10/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 are 40 ca Reddito dominicale 5,17 Reddito agrario € 5,17
Dal 10/09/2015 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 9 Qualità Seminativo arborato

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 are 40 ca Reddito dominicale 5,17 Reddito agrario € 5,17
--	--	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	9				Seminativo arborato	3	15 are 40 ca	5,17	5,17		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale.



PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Niente da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Il terreno attualmente è mantenuto ad incolto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravare sull'immobile vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Il terreno attualmente è mantenuto ad incolto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno attualmente risulta essere inutilizzato e mantenuto incolto.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

PER LA PROVENIENZA VENTENNALE DEL PRESENTE BENE SI VEDA IL MEDESIMO CAPITOLO DEL BENE PRECEDENTE (BENE 1 LOTTO 1) IN QUANTO I BENI OGGETTO DI STIMA DELLA PRESENTE PERIZIA SONO STATI OGGETTO DEGLI STESSI ATTI E TITOLI DI TRASFERIMENTO TRASCRITTI CON LE MEDESIME NOTE.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

PER LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DEL PRESENTE BENE SI VEDA IL MEDESIMO CAPITOLO DEL BENE PRECEDENTE (1) IN QUANTO I BENI OGGETTO DI STIMA DELLA PRESENTE PERIZIA SONO STATI OGGETTO DEGLI STESSI ATTI E TITOLI ISCRITTI E TRASCRITTI CON LE MEDESIME NOTE.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona Ea Zona Agricola del vigente P.r.g. della Città di Ferentino. Elaborati P.r.g. , N.t.a. e Certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con le p.lle 418 e 532 sul lato Ovest, con la p.lla 10 sul lato Est, con la p.lla 23 sul lato Sud e con la p.lla 569 sul lato Nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2640,00 mq	2640,00 mq	1,00	2640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2640,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1976 al 06/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 41 are 50 ca
Dal 06/03/1976 al 12/12/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86
Dal 12/12/1976 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86
Dal 27/11/2002 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86
Dal 07/06/2011 al 30/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86
Dal 30/10/2014 al 10/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86
Dal 10/09/2015 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 10 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 are 40 ca Reddito dominicale 8,86 Reddito agrario € 8,86

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	10				Seminativo arborato	3	26 are 40 ca	8,86	8,86	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale.



PRECISAZIONI

Nessuna.



PATTI

Niente da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Il terreno attualmente è mantenuto ad incolto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravare sull'immobile vincoli di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità colturale corrisponde a quella indicata nella visura catastale. Il terreno attualmente è mantenuto ad incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il terreno attualmente risulta essere inutilizzato e mantenuto incolto.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

PER LA PROVENIENZA VENTENNALE DEL PRESENTE BENE SI VEDA IL MEDESIMO CAPITOLO DEL BENE PRECEDENTE (BENE 1 LOTTO 1) IN QUANTO I BENI OGGETTO DI STIMA DELLA PRESENTE PERIZIA SONO STATI OGGETTO DEGLI STESSI ATTI E TITOLI DI TRASFERIMENTO TRASCRITTI CON LE MEDESIME NOTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

PER LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DEL PRESENTE BENE SI VEDA IL MEDESIMO CAPITOLO DEL BENE PRECEDENTE (1) IN QUANTO I BENI OGGETTO DI STIMA DELLA PRESENTE PERIZIA SONO STATI OGGETTO DEGLI STESSI ATTI E TITOLI ISCRITTI E TRASCRITTI CON LE MEDESIME NOTE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona Ea Zona Agricola del vigente P.r.g. della Città di Ferentino. Elaborati P.r.g. , N.t.a. e Certificato di destinazione urbanistica allegati alla presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di tre lotti uno per l'abitazione in villa con giardino di pertinenza ed uno per ogni distinto terreno agricolo oggetto di procedura esecutiva.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo, 210, piano T-1-S1 F.gl. 27 p.lla 569 Trattasi di Villa posta in campagna, con giardino di pertinenza recintato con accesso carrabile, corredata di locali cantina e garage al piano seminterrato e sottotetto accessibile tramite scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 569, Zc. 2, Categoria A7, Graffato f.gl 27 p.lla 569

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

Valore di stima del bene: € 343.935,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati

dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Ferentino in zona R4, Extraurbana oscilla tra un valore min. di 750,00 €/mq ed un valore max di 1050,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (750 + 1.050)/2 = 900€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 1,00$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{pia} = 1,00$ coefficiente di piano ed esposizione.

$K_t = 900$

$VU = 900 \times 1,00 = 900€$

$VC = 343.935,00€$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo, 210, piano T-1-S1	382,15 mq	900,00 €/mq	€ 343.935,00	100,00	€ 343.935,00
Valore di stima:					€ 343.935,00

Valore di stima: € 343.935,00

Valore finale di stima: € 343.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo F.gl. 27 p.lla 9 Terreno mantenuto ad incolto, pianeggiante, non recintato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 9, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 7.700,00

La stima del valore dell'immobile è stata condotta assegnando un prezzo unitario al metro quadro moltiplicandolo per la superficie del terreno.

Il prezzo unitario è stato dedotto consultando le banche dati dei terreni agricoli per la zona di riferimento (O.M.I.) e confrontandoli con i prezzi riscontrati sul reale mercato immobiliare.

Il prezzo risultante assegnato è di 5,00€/mq. che per una superficie di 1.540mq. da un valore di mercato di 7.700,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	1540,00 mq	5,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00	€ 7.700,00
Valore di stima:					€ 7.700,00

Valore di stima: € 7.700,00

Valore finale di stima: € 7.700,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo
 F.gl. 27 p.lla 10 Terreno attualmente piantumato con giovani filari di piante da frutto, leggermente in pendenza, non recintato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 10, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.200,00
 La stima del valore dell'immobile è stata condotta assegnando un prezzo unitario al metro quadro moltiplicandolo per la superficie del terreno.
 Il prezzo unitario è stato dedotto consultando le banche dati dei terreni agricoli per la zona di riferimento (O.M.I.) e confrontandoli con i prezzi riscontrati sul reale mercato immobiliare.
 Il prezzo risultante assegnato è di 5,00€/mq. che per una superficie di 2.640mq. da un valore di mercato di 13.200,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Ferentino (FR) - Via Giovina Tofe Morolo	2640,00 mq	5,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 13.200,00

Valore di stima: € 13.200,00

Valore finale di stima: € 13.200,00

Criterio di stima.

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula $VC = SC \times VU$ dove $VU = VM \times Kt$.

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;

2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiore di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula $VU = VM \times Kt$.

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula $VC = SC \times VU$.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Frosinone, li 13/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Estratto matrimonio per riassunto
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI
- ✓ Altri allegati - Autorizzazioni edilizie ed Elaborati grafici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it