

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato industriale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
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 .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Lotto 3</b> .....	<b>17</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>23</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>23</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>24</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>25</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 19/03/2021, 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** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ACUTO (FR) - S.S. ANTICOLANA 155 KM 10.989, PIANO T**

---

Locale commerciale adibito a palestra e centro benessere.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ACUTO (FR) - S.S. ANTICOLANA 155 KM 10.989, PIANO T**

---

Locale commerciale adibito ad esposizione e vendita.

**BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ACUTO (FR) - S.S. ANTICOLANA 155 KM 10.989, PIANO T**

---

Porzione di fabbricato adibito a stabilimento produttivo ed in parte ad esposizione prodotti ed ufficio.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile circondato dalla corte (sub.1) su quattro lati confina con le p.lle 214 e 175 sul lato Ovest, con la p.lla 106 sul lato Est, con la p.lla 176 sul lato Sud e con Via Anticolana sul lato Nord.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra e servizi.	390,00 mq	425,00 mq	1,00	425,00 mq	3,60 m	T
Balcone	63,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>437,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>437,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2000 al 27/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 3 Categoria C Piano T
Dal 27/12/2000 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 3 Categoria F3 Piano T

Dal 02/04/2008 al 08/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 3 Categoria D6 Rendita € 2.598,00 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	93	3		D6				2598 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

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

Sono state rilevate piccole difformità nella distribuzione interna dei locali che si ritiene essere non essenziali in quanto realizzate con elementi assimilabili a partizioni per l'allestimento ai fini commerciali e facilmente rimovibili.

## PRECISAZIONI

Parte della corte recintata, identificata al Fgl. 5 p.la 214, adibita a giardino e posta lungo il perimetro del lotto, non risulta essere oggetto di pignoramento.

## PATTI

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione nelle strutture ed impianti.

## PARTI COMUNI

---

La corte comune individuata al fgl.5 plla 93 sub.1 è utilizzata come parcheggio e giardino al piano strada e come deposito e spazio di deposito e manovra al piano sottostrada asservita all'attività artigianale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non gravano sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: realizzate in cemento armato.

Esposizione: Il fabbricato isolato ha una piena esposizione su tutti i prospetti.

Altezza interna utile: altezza di 3,00mt al piano terra ( ) e 3,10mt. al piano seminterrato ( ).

Str. verticali: Struttura realizzata in cemento armato e acciaio.

Solai: Solai realizzati in laterocemento.

Copertura: Copertura con struttura in cemento armato e laterocemento e acciaio prefabbricato.

Manto di copertura: Latero cemento e prefabbricato in acciaio .

Pareti esterne ed interne: Pareti in forati in laterizio, intonacate e pitturate e cortina. A rustico nel seminterrato.

Pavimentazione interna: Ceramica, parquet.

Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno e tamburato, infissi esterni in alluminio, acciaio e vetro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a gas per riscaldamento con termosifoni e a.c.s.

Terreno esclusivo: Corte comune parzialmente pavimentata adibita a parcheggio e parte a giardino.

Posto auto: Posti auto scoperti nel piazzale comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/07/2015
- Scadenza contratto: 09/06/2021

Si veda contratto allegato alla presente perizia.

Si è proceduto al calcolo dei valori di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

- Fgl 5 plla 93 sub. 3 CAT. D6 (palestra) canone mensile compreso tra 1217€ e 1432€;

In assenza di valori dei canoni di locazione al mq. nelle tabelle OMI per la zona di Acuto(FR) , si è proceduto al calcolo dei canoni mensili mediante stima del valore catastale e di conseguenza estrapolando il valore del canone di affitto mensile.

Considerando la sfavorevole congiuntura economica dovuta alla situazione sanitaria dell'ultimo anno, si ritiene che i canoni sopra indicati possano essere ridotti, anche in via temporanea, nella misura del 20%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1990 al 27/02/2000	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Fragomeni	09/02/1990	13499	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/03/1990	3046	2640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2000 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	27/12/2000	48437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	05/01/2001	170	151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 25/03/2009  
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 986  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 400.000,00  
Spese: € 400.000,00  
Rogante: Giovanni Piacitelli  
Data: 24/03/2009  
N° repertorio: 65292  
N° raccolta: 16216  
Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 25/05/2012  
Reg. gen. 9599 - Reg. part. 779  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 200.000,00  
Rogante: Angelo Salvi  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 67275  
N° raccolta: 18569  
Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 24/09/2018  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2197  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE  
Data: 24/04/2018  
N° repertorio: 425/2018
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019  
Reg. gen. 3173 - Reg. part. 384  
Quota: 1/1  
Importo: € 646.654,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 323.327,34

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 25/02/2019  
N° repertorio: 3761/4719

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 26/01/2021  
Reg. gen. 1038 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno su cui è edificato il fabbricato ricade in zona "D1-Artigianato e piccole industrie" del vigente Prg del Comune di Acuto. Elaborato Prg e Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente perizia.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'intero edificio in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato mediante Concessione edilizia N° 1/1990 ed in seguito ampliato mediante richiesta e rilascio di Permesso di Costruire n. 3/2013 del 24/07/2013 da parte del Comune di Acuto alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

Sono state rilevate piccole difformità nella distribuzione interna dei locali che si ritiene essere non essenziali in quanto realizzate con elementi assimilabili a partizioni per l'allestimento ai fini commerciali e facilmente rimovibili.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile circondato dalla corte (sub.1) su quattro lati confina con le p.lle 214 e 175 sul lato Ovest, con la p.lla 106 sul lato Est, con la p.lla 176 sul lato Sud e con Via Anticolana sul lato Nord.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra e servizi.	211,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 23/11/2000 al 27/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 2 Categoria D7 Piano T
Dal 27/12/2000 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.513,83
Dal 14/03/2016 al 08/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 221 Superficie catastale 221 mq Rendita € 230.557,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	93	5		C1	4	221	221 mq	230557 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Parte della corte recintata, identificata al Fgl. 5 p.la 214, adibita a giardino e posta lungo il perimetro del lotto, non risulta essere oggetto di pignoramento.

## PATTI

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione nelle strutture ed impianti. Sono presenti delle macchie di umidità sui soffitti provocate da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

## **PARTI COMUNI**

---

La corte comune individuata al fgl.5 plla 93 sub.1 è utilizzata come parcheggio e giardino al piano strada e come deposito e spazio di deposito e manovra al piano sottostrada asservita all'attività artigianale.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non gravano sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni: realizzate in cemento armato.

Esposizione: Il fabbricato isolato ha una piena esposizione su tutti i prospetti.

Altezza interna utile: altezza di 3,00mt al piano terra ( ) e 3,10mt. al piano seminterrato ( ).

Str. verticali: Struttura realizzata in cemento armato e acciaio.

Solai: Solai realizzati in laterocemento.

Copertura: Copertura con struttura in cemento armato e laterocemento e acciaio prefabbricato.

Manto di copertura: Latero cemento e prefabbricato in acciaio .

Pareti esterne ed interne: Pareti in forati in laterizio, intonacate e pitturate e cortina. A rustico nel seminterrato.

Pavimentazione interna: Ceramica, parquet.

Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno e tamburato, infissi esterni in alluminio, acciaio e vetro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a gas per riscaldamento con termosifoni e a.c.s.

Terreno esclusivo: Corte comune parzialmente pavimentata adibita a parcheggio e parte a giardino.

Posto auto: Posti auto scoperti nel piazzale comune.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/04/2016
- Scadenza contratto: 14/03/2022

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 2.700,00

Si veda contratto allegato alla presente perizia.

Si è proceduto al calcolo dei valori di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

- Fgl 5 plla 93 sub. 5 CAT. C1 (commerciale) canone mensile compreso tra 735€ e 864€;

In assenza di valori dei canoni di locazione al mq. nelle tabelle OMI per la zona di Acuto(FR) , si è proceduto al calcolo dei canoni mensili mediante stima del valore catastale e di conseguenza estrapolando il valore del canone di affitto mensile.

Considerando la sfavorevole congiuntura economica dovuta alla situazione sanitaria dell'ultimo anno, si ritiene che i canoni sopra indicati possano essere ridotti, anche in via temporanea, nella misura del 20%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1990 al 27/02/2000	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Fragomeni	09/02/1990	13499	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/03/1990	3046	2640
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/12/2000 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Conferimento in Società</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Piacitelli Giovanni	27/12/2000			48437	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Frosinone	05/01/2001			170	151
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 25/03/2009  
 Reg. gen. 7598 - Reg. part. 986  
 Importo: € 800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 400.000,00  
 Spese: € 400.000,00  
 Rogante: Giovanni Piacitelli  
 Data: 24/03/2009  
 N° repertorio: 65292  
 N° raccolta: 16216  
 Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 25/05/2012  
 Reg. gen. 9599 - Reg. part. 779  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 200.000,00  
 Spese: € 200.000,00  
 Rogante: Angelo Salvi  
 Data: 22/05/2012  
 N° repertorio: 67275  
 N° raccolta: 18569  
 Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a FROSINONE il 24/09/2018  
 Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2197  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE  
 Data: 24/04/2018  
 N° repertorio: 425/2018

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019  
Reg. gen. 3173 - Reg. part. 384  
Quota: 1/1  
Importo: € 646.654,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 323.327,34  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 25/02/2019  
N° repertorio: 3761/4719

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 26/01/2021  
Reg. gen. 1038 - Reg. part. 854  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno su cui è edificato il fabbricato ricade in zona "D1-Artigianato e piccole industrie" del vigente Prg del Comune di Acuto. Elaborato Prg e Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente perizia.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'intero edificio in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato mediante Concessione edilizia N° 1/1990 ed in seguito ampliato mediante richiesta e rilascio di Permesso di Costruire n. 3/2013 del 24/07/2013 da parte del Comune di Acuto alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In seguito la porzione di fabbricato individuata con il Sub.2 (ancora così individuata nel pignoramento) è stata frazionata generando i sub.4 e sub.5 con SCIA n. 76 del 11/01/2016.

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 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

L'immobile circondato dalla corte (sub.1) su quattro lati confina con le p.lle 214 e 175 sul lato Ovest, con la p.lla 106 sul lato Est, con la p.lla 176 sul lato Sud e con Via Anticolana sul lato Nord.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Esposizione Uffici	135,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	3,60 m	T
Opifici	917,00 mq	935,00 mq	1,00	935,00 mq	6,40 m	S1
Servizi	20,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	4,05 m	S1

Tettoia	51,00 mq	51,00 mq	0,50	25,50 mq	4,05 m	S1
Dependance	25,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,35 m	S1
Depositi	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	4,05 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1208,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1208,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1990 al 27/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.513,83 Piano T-S1
Dal 27/12/2000 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.513,83 Piano T-S1
Dal 14/03/2016 al 09/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 4.322,00 Piano T-S1
Dal 09/03/2017 al 08/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 93, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 6.490,00 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	93	4		D7				6490 €	T-S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Sono state rilevate piccole difformità nella distribuzione interna dei locali che si ritiene essere non essenziali in quanto realizzate con elementi assimilabili a partizioni per l'allestimento ai fini commerciali e facilmente rimovibili.

### **PRECISAZIONI**

---

Parte della corte recintata, identificata al Fgl. 5 p.lla 214, adibita a giardino e posta lungo il perimetro del lotto, non risulta essere oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Nessuno.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile appare in buono stato di conservazione nelle strutture ed impianti.

### **PARTI COMUNI**

---

La corte comune individuata al fgl.5 p.la 93 sub.1 è utilizzata come parcheggio e giardino al piano strada e come deposito e spazio di deposito e manovra al piano sottostrada asservita all'attività artigianale.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non gravano sull'immobile servitù, censo, livello, usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni: realizzate in cemento armato.

Esposizione: Il fabbricato isolato ha una piena esposizione su tutti i prospetti.

Altezza interna utile: altezza di 3,00mt al piano terra ( ) e 3,10mt. al piano seminterrato ( ).

Str. verticali: Struttura realizzata in cemento armato e acciaio.

Solai: Solai realizzati in laterocemento.

Copertura: Copertura con struttura in cemento armato e laterocemento e acciaio prefabbricato.

Manto di copertura: Latero cemento e prefabbricato in acciaio .

Pareti esterne ed interne: Pareti in forati in laterizio, intonacate e pitturate e cortina. A rustico nel seminterrato.  
Pavimentazione interna: Ceramica, parquet.  
Infissi esterni ed interni: Porte interne in legno e tamburato, infissi esterni in alluminio, acciaio e vetro.  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a gas per riscaldamento con termosifoni e a.c.s.  
Terreno esclusivo: Corte comune parzialmente pavimentata adibita a parcheggio e parte a giardino.  
Posto auto: Posti auto scoperti nel piazzale comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/10/2016
- Scadenza contratto: 29/10/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 4.000,00

Si veda contratto allegato alla presente perizia.

Si è proceduto al calcolo dei valori di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione.

Fgl 5 plla 93 sub. 4 CAT. D7 (officina + uffici) canone mensile compreso tra 3041€ e 3578€;

In assenza di valori dei canoni di locazione al mq. nelle tabelle OMI per la zona di Acuto(FR), si è proceduto al calcolo dei canoni mensili mediante stima del valore catastale e di conseguenza estrapolando il valore del canone di affitto mensile.

Considerando la sfavorevole congiuntura economica dovuta alla situazione sanitaria dell'ultimo anno, si ritiene che i canoni sopra indicati possano essere ridotti, anche in via temporanea, nella misura del 20%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1990 al 27/02/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo	09/02/1990	13499	

		Fragomeni			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/03/1990	3046	2640
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2000 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Piacitelli Giovanni	27/12/2000	48437	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	05/01/2001	170	151
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 25/03/2009  
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 986  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Spese: € 400.000,00  
Rogante: Giovanni Piacitelli  
Data: 24/03/2009

N° repertorio: 65292

N° raccolta: 16216

Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 25/05/2012

Reg. gen. 9599 - Reg. part. 779

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: Angelo Salvi

Data: 22/05/2012

N° repertorio: 67275

N° raccolta: 18569

Note: La Banca di Credito Coop di Anagni ha ceduto il credito a Marmarole SPV srl

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 24/09/2018

Reg. gen. 15124 - Reg. part. 2197

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE

Data: 24/04/2018

N° repertorio: 425/2018

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019

Reg. gen. 3173 - Reg. part. 384

Quota: 1/1

Importo: € 646.654,68

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 323.327,34

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 3761/4719

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 26/01/2021

Reg. gen. 1038 - Reg. part. 854

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno su cui è edificato il fabbricato ricade in zona "D1-Artigianato e piccole industrie" del vigente Prg del Comune di Acuto. Elaborato Prg e Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'intero edificio in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato mediante Concessione edilizia N° 1/1990 ed in seguito ampliato mediante richiesta e rilascio di Permesso di Costruire n. 3/2013 del 24/07/2013 da parte del Comune di Acuto alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In seguito la porzione di fabbricato individuata con il Sub.2 (ancora così individuata nel pignoramento) è stata frazionata generando i sub.4 e sub.5 con SCIA n. 76 del 11/01/2016.

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

All'interno della corte comune individuata al sub. 1 in adiacenza al piano seminterrato ad uso stabilimento industriale è stata edificata una struttura composta da una pensilina in acciaio parzialmente tamponata adibita ad uso magazzino che non è presente in nessuno degli elaborati relativi alle autorizzazioni citate.

Sono state rilevate piccole difformità nella distribuzione interna dei locali che si ritiene essere non essenziali in quanto realizzate con elementi assimilabili a partizioni per l'allestimento ai fini commerciali e facilmente rimovibili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Si è proceduto alla formazione di tre lotti considerata la già esistente autonomia funzionale delle unità immobiliari catastali costituenti attualmente l'intero fabbricato.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T  
 Locale commerciale adibito a palestra e centro benessere.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 93, Sub. 3, Categoria D6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 240.680,00

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 immobili a destinazione Commerciale, in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Acuto in stato conservativo normale, in zona R3, Extraurbana, oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 650,00 €/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 paragrafo:

$VM = (450 + 650)/2 = 550€$  (vedi allegato quotazioni O.M.I.)  
 Kfin = 1,00 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;  
 Kpos = 1,00 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;  
 Kvet = 1,00 coefficiente di vetustà;  
 Kpia = 1,00 coefficiente di piano ed esposizione.  
 $Kt = 1,00$  ( $K_{fin} \times K_{pos} \times K_{vet} \times K_{pia}$ )  
 $VU = 1,00 \times 550€/mq. = 550€/mq.$   
 $VC = 550 €/mq. \times 437,60mq. = 240.680,00€$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T	437,60 mq	550,00 €/mq	€ 240.680,00	100,00%	€ 240.680,00
				Valore di stima:	€ 240.680,00

Valore di stima: € 240.680,00

**Valore finale di stima: € 240.680,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T  
 Locale commerciale adibito ad esposizione e vendita.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 93, Sub. 5, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 120.175,00

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 immobili a destinazione Commerciale, in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Acuto in stato conservativo normale, in zona R3, Extraurbana, oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 650,00 €/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 paragrafo:

$VM = (450 + 650)/2 = 550€$  (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 0,95$  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.

$K_t = 0,95$  ( $K_{fin} \times K_{pos} \times K_{vet} \times K_{pia}$ )

$VU = 0,95 \times 550€/mq. = 522,5€/mq.$

$VC = 522,5 €/mq. \times 230,00mq. = 120.175,00€$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T	230,00 mq	522,50 €/mq	€ 120.175,00	100,00%	€ 120.175,00
				Valore di stima:	€ 120.175,00

Valore di stima: € 120.175,00

**Valore finale di stima: € 120.175,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato industriale ubicato a Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T  
Porzione di fabbricato adibito a stabilimento produttivo ed in parte ad esposizione prodotti ed ufficio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 93, Sub. 4, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 423.000,00

Trattandosi di un immobile a tipologia mista (produttiva, terziaria ed espositiva), i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale non 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 immobili a destinazione Produttiva (laboratori), in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Acuto in stato conservativo normale, in zona R3, Extraurbana, oscilla tra un valore min. di 150,00 €/mq ed un valore max di 200,00 €/mq, valori non applicabili per

analogia alla tipologia oggetto di stima per la porzione produttiva;

- che il valore di mercato in euro /mq per immobili a destinazione Negozi, in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Acuto in stato conservativo normale, in zona R3, Extraurbana, oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 650,00 €/mq, valori applicabili solo parzialmente per la porzione di immobile a destinazione analoga;

- che il valore di mercato in euro /mq per immobili a destinazione Uffici, in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Acuto in stato conservativo normale, in zona R3, Extraurbana, oscilla tra un valore min. di 400,00 €/mq ed un valore max di 600,00 €/mq, valori applicabili solo parzialmente per la porzione di immobile a destinazione analoga.

Si è fatto quindi riferimento, per l'individuazione del valore medio utilizzato, a rilevazioni effettuate all'interno dell'ambito geografico di riferimento considerato omogeneo (zona Anticolana dei Comuni di Fuggi, Anagni e Acuto), per la tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima.

Il valore medio di mercato rilevato è pari a 350€/mq, successivamente omogeneizzato mediante l'uso di indici come da tabella seguente:

$$VM = 350\text{€/mq}$$

Kfin = 1,00 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos = 1,00 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet = 1,00 coefficiente di vetustà;

Kpia = 1,00 coefficiente di piano ed esposizione.

$$Kt = 1,00 (Kfin \times Kpos \times Kvet \times Kpia)$$

$$VU = 1,00 \times 350\text{€/mq} = 350 \text{ €/mq.}$$

$$VC = 350 \text{ €/mq.} \times 1208,50 \text{ mq.} = 422.975,00\text{€ arrotondati a } 423.000,00\text{€}$$

Al valore risultante sono state sottratti in fase di stima finale del lotto, gli oneri per lo smantellamento e smaltimento della porzione abusiva di tettoia presente sul lotto, che vengono stimati in circa 5.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Acuto (FR) - S.S. Anticolana 155 Km 10.989, piano T	1208,50 mq	350,00 €/mq	€ 422.975,00	100,00%	€ 423.000,00
				Valore di stima:	€ 423.000,00

Valore di stima: € 423.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 418.000,00**

## 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 (maggiori 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  $VC = SC \times VU$ .

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 17/01/2022

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Comunicazione avviso sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Contratti di affitto
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI
- ✓ Altri allegati - Autorizzazioni edilizie ed Elaborati grafici