
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 21/12/2023, il sottoscritto Arch. Di Sora Matteo, con studio in Via XX Settembre, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email m.disora@gmail.com, PEC matteo.disora@pec.it, 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** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - Via Del Mercato 36

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento all'interno di un intervento di edilizia residenziale convenzionata ultimato nell'anno 2004. L'appartamento è situato al primo terra di una palazzina composta da tre livelli fuori terra e un piano garage semiinterrato in località Madonna del Piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - Via Del Mercato 36

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile si trova all'interno di un edificio in linea
Confina a nord con SUB 2 e 28 rispettivamente scala comune e bene comune
a est con altra unità SUB 6
a sud e ovest con sub 28 bene comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,70 m	terra
Terrazzo	17,00 mq	17,00 mq	0,45	7,65 mq	2,70 m	terra
Box	18,00 mq	20,00 mq	0,55	11,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				153,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 883, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 07/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 883, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 129 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 123 m ² mq

		Rendita € 506,13 Piano T-S1
--	--	--------------------------------

Come si evince dalle visure catastali allegate, l'immobile insiste su particella 883 ex 832.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:14 Particella:832 ; Foglio:14 Particella:839 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:14 Particella:884 ; Foglio:14 Particella:885 ; Foglio:14 Particella:886 ;

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

I titolari catastali attuali corrispondono, infine, con 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
	14	883	4		A2	6	7	129 m ² Totale: escluse aree scoperte* *: 123 m ² mq	506,13 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma che si riporta per completezza:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari”.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in uso degli esecutati che lo abitano insieme alla figlia minorenn.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni del tipo continuo a trave rovescia in conglomerato cementizio armato
 - struttura in elevazione: travi e pilastri in conglomerato cementizio armato
 - Solaio in latero-cemento
 - Copertura a tetto con struttura portante in conglomerato cementizio armato.
 - La tamponatura è realizzata con muratura del tipo a cassa vuota con interposta coibentazione ed intercapedine.
 - Il rivestimento è in mattoni pieni del tipo RDB parte con intonaco civile a tre strati.
 - Gli alloggi sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo.
 - L'impianto elettrico è realizzato conformemente alle norme.
 - La distribuzione delle tubazioni di adduzione e di smaltimento avviene verticalmente in appositi vani ispezionabili.
- L'appartamento possiede un Box auto al piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal sig **** Omissis **** e **** Omissis **** che lo abitano insieme alla figlia

minorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	19/11/2002	54622	8799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	21/11/2002	20864	15441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARINA STIRPE	19/11/2002	54622	8799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	21/11/2002	20863	15440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAPONI FRANCESCO	09/07/2007	41655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/07/2007	20544	11633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 17/05/2005
Reg. gen. 11804 - Reg. part. 3124
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: Stirpe Marina
Data: 16/05/2005
N° repertorio: 63664
N° raccolta: 10439
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 10/07/2007
Reg. gen. 20545 - Reg. part. 5950
Importo: € 165.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 82.700,00
Rogante: Francesco Raponi
Data: 09/07/2007
N° repertorio: 41656

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Frosinone il 11/10/2023
Reg. gen. 19129 - Reg. part. 14475
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Castro dei Volsci, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONE P.E.E.P.

Si allega certificato di destinazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Castro dei Volsci, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso risulta che l'immobile è parte di un intervento di nuova costruzione e che nello specifico:

L'impresa Domenico Paglia Costruzioni sas è stata ammessa a finanziamento della regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa ai sensi della Legge 179 del 1992 per la realizzazione di un programma costruttivo da realizzare nel comune di Castro dei Volsci e per tale intervento l'amministrazione comunale ha individuato un'area in località Madonna del Piano.

Il progetto ha interessato la realizzazione di 16 alloggi che godranno del finanziamento regionale ai sensi della L179/92, tipologia in linea, in regime di edilizia convenzionata e agevolata-convenzionata realizzati in regime di edilizia convenzionata ai sensi della L. 10/77.

Sono state prodotte le seguenti documentazioni:

- Permesso a Costruire n. 18 del 21/06/2004
- Variante DIA prot. 7082 del 27.07.2006 intestato a Domenico Paglia Costruzioni sas con sede in Via Pozzo San Paolo n. 54 Monte San Giovanni Campano (Fr)
- Comunicazione di Fine Lavori ultimati il 14.09.2006 in data 18.09.2006
- Certificato di Agibilità 02/03//2007
- Attestazione di allaccio in fogna prot. 6560 del 30 luglio 2007

A seguito del sopralluogo effettuato e dallo studio dei progetti presso il comune Di Castro dei Volsci, si rileva esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.036,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.401,42

Le spese totali fanno riferimento agli arretrati dell'anno 2023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castro dei Volsci (FR) - Via Del Mercato 36
Trattasi di appartamento all'interno di un intervento di edilizia residenziale convenzionata ultimato nell'anno 2004. L'appartamento è situato al primo terra di una palazzina composta da tre livelli fuori terra e un piano garage semiinterrato in località Madonna del Piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 883, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.859,75

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si è ricorso al criterio della stima comparativa con immobili analoghi per posizione ed estensione, per i quali è noto il prezzo di mercato unitario. Tale valore venale unitario di riferimento [VVR] è stato ulteriormente confrontato con i dati desunti dall'Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio a conferma della bontà dei valori adottati.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Controllando tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
2. Controllando nuovamente il risultato precedendo con una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (utilizzando coefficienti moltiplicativi);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile controllare e collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la seconda metodologia è stato possibile implementare in maniera analitica il valore unitario dell'Agenzia del Territorio, che si riferisce a immobili aventi caratteristiche di finitura di medio livello, dotazioni di impianti standard, e con un buon grado di conservazione.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo valore venale di ciascun immobile sono stati dunque adottati tre coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori) legati a:

CFIN : coefficiente relativo alla qualità delle finiture;

CIMP : coefficiente relativo alla dotazione impiantistica;

CVET : coefficiente di vetustà

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso i parametri dell'Osservatori Nazionale del Mercato Immobiliare

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (allegato) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali(superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) o lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune interessato, in stato conservativo normale in zona C1, semicentrale oscilla tra un valore min. di 540,00 €/mq ed un valore max di 760,00 €/mq , in riferimento alla superficie coperta lorda e stato conservativo normale.

Essendo sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile e buono il contesto di ubicazione,si decide di utilizzare come valore di riferimento medio:

Abitazione: €/mq 650,00

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 650,00€/mq

TOTALE sup. lorda =153 mq x 650,00 €/mq = 99.450,00 €

STIMA ANALITICA DELL' IMMOBILE

Attraverso i coefficienti moltiplicativi

L'applicazione dei tre coefficienti correttivi al valore venale di riferimento comporta la corretta valutazione del valore venale unitario [VVU] per gli immobili oggetto di stima.

Il prodotto tra il valore venale unitario così determinato e la Superficie commerciale [SC] dell'immobile, calcolata secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, arrotondata al metro quadrato per difetto, darà luogo alla stima del più probabile valore commerciale [VC] per l'immobile in

oggetto.

Per L'abitazione:

SC= mq 135,00

Stima del valore venale unitario di riferimento

Per il valore venale di riferimento [VVR] si rimanda ai parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, già descritti precedentemente, quindi:

il Valore venale unitario di riferimento [VVR] è pari a 650,00 €/mq.

CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture interne appaiono di media qualità ma in ottimo stato. Le finiture esterne invece, risultano buone in termini di materiali, non si riscontrano effetti di degrado.

Pertanto si stima che il coefficiente relativo alla qualità delle finiture assuma il valore pari a:

CFIN = 1,00

CIMP:coefficiente relativo alla dotazione impiantistica

Sempre in riferimento a quanto su descritto ed alla relativa documentazione fotografica, la dotazione impiantistica appare completa.

Per quanto detto si stima che il coefficiente relativo alla dotazione degli impianti assuma il valore pari a:

CIMP = 1,0

CVET:coefficiente di vetustà

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso appare buono nelle parti interne e buono per le parti esterne.

Pertanto si stima che il coefficiente di vetustà assuma il valore di:

CVET = 1.1

Determinazione del valore venale unitario [VVU]

Il valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso l'applicazione dei tre precedenti coefficienti al valore venale unitario di riferimento; in formule:

$VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 650,00 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,1 = 715,00 \text{ €/mq.}$

Determinazione del valore commerciale [VC]

Il valore commerciale per l'immobile oggetto di stima si determina attraverso il prodotto tra il Valore venale unitario[VVU] precedentemente calcolato e la Superficie commerciale dell'immobile [SC]:

$VC = VVU \times SC = 715,00 \text{ €/mq} \times 135,00 \text{ mq} = 109859,75\text{€}. 110.000,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castro dei Volsci (FR) - Via Del Mercato 36	153,65 mq	715,00 €/mq	€ 109.859,75	100,00%	€ 109.859,75
				Valore di stima:	€ 109.859,75

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
MEDIA CON PREZZO DI CESSIONE BLOCCATO ALLOGGIO	100,00	%

Valore finale di stima: € 121.500,00

Per la determinazione finale del valore di stima si è proceduto ad effettuare la media matematica tra il prezzo di mercato stimato ad oggi ed il prezzo imposto dalla convenzione stipulata tra il comune di Castro dei Volsci e la ditta Domenico Paglia del 11-06-2004

"CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 COMMA 11 DELLA LEGGE 22.10.1971, n. 865 TRA IL COMUNE DI CASTRO DEI VOLSCI E LA IMPRESA EDILE DOMENICO PAGLIA COSTRUZIONI S.a.s. CON SEDE IN MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO, VIA POZZO SAN PAOLO n. 54, PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SU UN AREA P.E.E.P. IN LOCALITA' MADONNA DEL PIANO."

Tale convenzione (che si allega) ha durata 20 anni, come espresso nell'Art. 13.

La scadenza dei 20 anni avverrebbe in data 11/06/2024. Il prezzo di cessione dell'alloggio è stato calcolato utilizzando il prezzo massimo dichiarato nella convenzione, rivalutato secondo i codici ISTAT dall'anno 2007 al 2024 e deprezzato secondo i criteri stabiliti all'Art.9 della convenzione.

Calcolo Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 121.226,37

Data Iniziale: 29/01/2007

Data Finale: 29/02/2024

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2007

Scadenza Rivalutazione: Febbraio 2024

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 128,5

Indice alla Scadenza: 119,3

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,365

Totale Rivalutazione: € 44.247,63

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 165.474,00

DEPREZZAMENTO come stabilito da tabella Art. 9 Convenzione
20% per età edificio compresa tra 20 e 30 anni

€ 132.379,20 che arrotonderemo a € 133000,00

Il prezzo di mercato è stato stimato in € 110000,00

La media dei due prezzi rappresenterà il prezzo base di stima € 121.500,00

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 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sora Matteo