

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sora Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* *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 .....  | 6  |
| Patti.....  | 6  |
| Stato conservativo .....  | 6  |
| Parti Comuni .....  | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....   | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 9  |
| Regolarità edilizia .....   | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 193.500,00</b> .....       | 15 |

## INCARICO

---

All'udienza del 28/09/2022, 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 Frosinone (FR) - Viale Bruxelles 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di Appartamento situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso attraverso un portico è esclusivo e separato dall'appartamento sovrastante. Una corte comune mette in relazione l'abitazione principale con un locale deposito, rimessa auto, cantina in cui è stato ricavato, abusivamente, un piccolo appartamento.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Bruxelles 3, 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 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime di comunione dei beni risulta tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il Bene confina:

a Nord con le particelle 540 e 311

a Sud con la particella 199

a Ovest con la particella 542

a Est con la particella 788

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 110,00 mq        | 130,00 mq        | 1,00         | 130,00 mq                | 3,10 m   | T     |
| Loggia                                       | 35,00 mq         | 35,00 mq         | 0,40         | 14,00 mq                 | 0,00 m   |       |
| Posto auto coperto                           | 35,00 mq         | 41,00 mq         | 0,45         | 18,45 mq                 | 3,10 m   | T     |
| Dispensa                                     | 17,00 mq         | 21,00 mq         | 0,20         | 4,20 mq                  | 2,90 m   | T     |
| Cantina                                      | 13,00 mq         | 18,00 mq         | 0,20         | 3,60 mq                  | 3,10 m   | T     |
| Legnaia e locale di sgombero                 | 55,00 mq         | 62,00 mq         | 0,20         | 12,40 mq                 | 2,30 m   | T     |
| Cortile                                      | 290,00 mq        | 290,00 mq        | 0,15         | 43,50 mq                 | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>226,15 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>226,15 mq</b>         |          |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 17/12/1976 al 20/05/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 15, Part. 198<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Superficie (ha are ca) 6,89  |
| Dal 02/05/1993 al 27/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 15, Part. 198<br>Qualità ENTE URBANO   |
| Dal 25/07/2006 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 9,5<br>Rendita € 883,14<br>Piano T                                |
| Dal 09/11/2015 al 18/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 15, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 9,5<br>Superficie catastale 195 mq<br>Rendita € 883,14<br>Piano T |

Nei vari frazionamenti avvenuti sono variate le seguenti particelle:

Foglio:15 Particella:537

Foglio:15 Particella:538

Foglio:15 Particella:539

Foglio:15 Particella:540

Foglio:15 Particella:311

Foglio:15 Particella:705

Foglio:15 Particella:542

Foglio:15 Particella:704

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 15     | 198   | 4    | 2                   | A2        | 4      | 9,5         | 195 mq               | 883,14 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

Il fabbricato adiacente all'abitazione, formato da posto auto, cantina e dispensa, presenta variazioni delle

murature interne e diversa destinazione d'uso.

## 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 dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

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

## PARTI COMUNI

---

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

L'immobile situato al piano primo dello stesso edificio ha accesso separato tramite una scala esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Esposizione: L'immobile è dotato di buona esposizione, affacciando su una strada interna da un lato e avendo terreni privi di altri edifici dall'altro.
- Altezza interna utile: Al piano Terra l'altezza utile è 3,10 m.
- Str. verticali: La Struttura è realizzata in cemento armato.
- Solai: I solai sono in laterocemento.

- Copertura: La copertura è in cemento armato
  - Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.
  - Pareti esterne ed interne: Le tamponature sono in blocchi laterizio intonacati.
  - Pavimentazione interna: La pavimentazione appare in piastrelle dimensione 40x40 cm .
  - Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono alluminio, con vetro singolo, porte e divisioni interne sono in legno.
  - Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti risultano funzionanti ed in buono stato.
- L'impianto di riscaldamento è tradizionale con elementi in alluminio. E' presente una stufa pellet nella zona giorno e una nel disimpegno notte.
- Terreno esclusivo: L'immobile insiste su particella pavimentata in cemento grezzo.

## 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 dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti   |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/01/1963 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Ruggero Rossi                                | 13/01/1963  | 3307                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                          |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Frosinone                                    | 12/02/1963  |                      | 1326               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 30/09/2003 | **** Omissis **** | <b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | UFFICIO DEL REGISTRO                         | 30/09/2003  | 94                   | 963                |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                          |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |

|                      |                   |                      |             |                      |                    |
|----------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                      |                   | FROSINONE            | 23/08/2004  | 23950                | 14497              |
| <b>Registrazione</b> |                   |                      |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal 05/12/2006       | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |                   | Rossi Franco         | 04/12/2006  | 52039                |                    |
| <b>Trascrizione</b>  |                   |                      |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |                   | Frosinone            | 05/12/2006  | 28942                | 18061              |
| <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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 05/12/2006  
 Reg. gen. 28944 - Reg. part. 7115  
 Importo: € 487.711,26  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 243.855,63  
 Rogante: Rossi Franco  
 Data: 04/12/2006



## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 08/11/2021

Reg. gen. 18264 - Reg. part. 14896

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

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

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 10/06/2022

Reg. gen. 10727 - Reg. part. 8596

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA V (verde)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle verifiche effettuate lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato, ad eccezione di:

- Diversa distribuzione di spazi interni e cambio di destinazione d'uso di posto auto, cantina e dispensa.

Gli abusi sopra descritti non risultano sanabili ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 in quanto l'immobile ricade in zona di PRG destinata a verde nella quale è vietata ogni forma di edificazione, come da provvedimento del Comune di Frosinone che si allega nella documentazione urbanistica.

Si effettuerà quindi la stima del bene considerando il costo delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO € 10.000,00

L'importo è da considerarsi indicativo in quanto la stima della sanzione potrà essere stabilita solamente dal responsabile del procedimento, così come le spese tecniche del professionista che sarà incaricato e della ditta che eseguirà i lavori. L'esito della pratica potrà essere definito solamente dopo l'approvazione di tutti gli enti preposti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Bruxelles 3, piano T  
Trattasi di Appartamento situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso attraverso un portico è esclusivo e separato dall'appartamento sovrastante. Una corte comune mette in relazione l'abitazione principale con un locale deposito, rimessa auto, cantina in cui è stato ricavato, abusivamente, un piccolo appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 203.500,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Frosinone (FR) - Viale<br>Bruxelles 3, piano T | 226,15 mq                | 900,00 €/mq     | € 203.535,00       | 100,00%          | € 203.500,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 203.500,00 |

Valore di stima: € 203.500,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica_RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI | 10000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 193.500,00**

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'Osservatorio 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](http://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 810,00 €/mq ed un valore max di 1.050,00 €/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 900,00

VALORE VENALE DI RIFERIMENTO [VVR] = 900,00€/mq

TOTALE sup. lorda = 226 mq x 900,00 €/mq = 203.400,00 €

#### 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:

$$SC = mq 226,00$$

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 900,00 €/mq.

CFIN: coefficiente relativo alla qualità delle finiture

Per quanto su descritto, e con riferimento alla documentazione fotografica allegata, le finiture interne appaiono nella norma. Le finiture esterne, risultano buone in termini di materiali e conservazione.

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:

$$CIMP = 1,00$$

CVET: coefficiente di vetustà

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

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

$$CVET = 1,0$$

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:  
 $VVU = VVR \times CFIN \times CIMP \times CVET = 900,00 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 900,00 \text{ €/mq.}$

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]:

$VC = VVU \times SC = 900,00 \text{ €/mq} \times 226,00 \text{ mq} = 203.400,00 \text{ €.}$

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 18/03/2023

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - Viale Bruxelles 3, piano T  
Trattasi di Appartamento situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso attraverso un portico è esclusivo e separato dall'appartamento sovrastante. Una corte comune mette in relazione l'abitazione principale con un locale deposito, rimessa auto, cantina in cui è stato ricavato, abusivamente, un piccolo appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso il l'ufficio tecnico del comune di Frosinone, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso, la destinazione urbanistica dell'immobile risulta essere ZONA V (verde)

**Prezzo base d'asta: € 193.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.500,00**

---

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Frosinone (FR) - Viale Bruxelles 3, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 15, Part. 198, Sub. 4, Zc. 2,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 226,15 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile appare in buono stato di conservazione. Non sono state rilevate infiltrazioni o danni strutturali evidenti.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di Appartamento situato al piano terra di una palazzina di due piani. L'accesso attraverso un portico è esclusivo e separato dall'appartamento sovrastante. Una corte comune mette in relazione l'abitazione principale con un locale deposito, rimessa auto, cantina in cui è stato ricavato, abusivamente, un piccolo appartamento. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai sig.ri **** Omissis ****.  |                   |           |