

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciotoli Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>12</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2016 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.951,65.....</b>	<b>13</b>



## INCARICO

---

---

All'udienza del 24/07/2018, il sottoscritto Arch. Ciotoli Mauro, con studio in Via Cecilia Metella, 11 - 03100 - Frosinone (FR), email maurociotoli@gmail.com, PEC maurociotoli@archiworld.it, Tel. 329 0148250, Fax 0775 250808, 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 Vallecorsa (FR) - Via Umberto I n°35, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.444261, 13.405355)

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico del Comune di Vallecorsa. Vi si accede tramite un vicolo pedonale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/10/2018.

Custode delle chiavi: Avvocato Giuseppe Dell'Aversano

## 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

---

---



Sul lato nord-est altra unità immobiliare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
 Lato nord Strada Via Palestro;  
 Sul lato nord-ovest altro unità immobiliare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,38 mq	114,25 mq	1,00	114,25 mq	2,65 m	Piano secondo
Balcone scoperto	1,98 mq	1,98 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	Piano secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito nel centro storico del Comune di Vallecorsa, al secondo piano di uno stabile d'epoca. Vi si accede attraverso un vicolo pedonale da Via Umberto 35.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>22/12/1999</b> al <b>04/07/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1189/1201, Sub. 4/5 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 165,68 Piano 2°
Dal <b>04/07/2008</b> al <b>19/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1189/1201, Sub. 4/5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 115mq Rendita € 267,01 Piano 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1189/120 1	4/5		A4	5	5,5	115mq	267,01	2°	

### *Corrispondenza catastale*

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale esistente e l'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

E' completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

L'immobile è disabitato. Non ci sono contratti di locazione in essere.  
Il custode detiene la disponibilità delle chiavi per accedere all'immobile in quanto si è proceduto all'accesso forzoso al momento del sopralluogo avvenuto in data 02/10/2018.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato. Lo stato conservativo è discreto. Necessita di pittura delle pareti interne e gli impianti non sono funzionanti.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù e usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni del tipo diretto in muratura.

Esposizione: appartamento sito nel centro storico facente parte di una palazzina d'epoca. Esposizione prevalente a Nord.

Altezza interna utile piano 2.65m.

Struttura in muratura in buono stato di conservazione.

Solai in buono stato di conservazione.

Copertura dello stabile in parte a terrazzo e in parte a tetto con falde inclinate.

Pareti esterne intonacate.

Pavimentazione interna in gres porcellanato in discreto stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni in legno e persiane in alluminio.

Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti non funzionanti.

Non è munito di posto auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso forzoso l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1999 al 22/12/1999	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/1999 al 14/11/2008	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/11/2008</b> al <b>02/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/12/2008</b> al <b>19/10/2018</b>	**** Omissis ****	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 del Territorio di Frosinone aggiornate al 19/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 03/12/2008  
Reg. gen. 27112 - Reg. part. 4642  
Importo: € 109.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel centro storico, realizzato ante '67.  
A seguito della richiesta di informazioni in merito alla regolarità urbanistica, non è stata rilevata nessuna documentazione riguardante il fabbricato oggetto della perizia, come da dichiarazione del Comune allegata.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.  
L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel centro storico, realizzato ante '67.  
A seguito della richiesta di informazioni in merito alla regolarità urbanistica, non è stata rilevata nessuna documentazione riguardante il fabbricato oggetto della perizia, come da dichiarazione del Comune allegata.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Edificio realizzato ante '67. Presso gli uffici tecnici del Comune non è stata rilevata nessuna documentazione riguardante il fabbricato oggetto della perizia.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Vincoli ed 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 Vallecorsa (FR) - Via Umberto I n°35, piano 2  
Trattasi di appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico del Comune di Vallecorsa. Vi si accede tramite un vicolo pedonale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1189/1201, Sub. 4/5, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.951,65  
Si procede alla valutazione del bene immobile in oggetto attraverso il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito".  
Il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito" è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.  
Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche (agenzia del territorio OMI) è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (Po) con riferimento ad immobili simili a quelli in esame:

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq) 550,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)  
car. Estrinseche posizionali



Servizi (12-18)	16
Verde (10-14)	10
Accessibilità (6-10)	6
car.Intrinseche posizionali	
Panoramicità (8-12)	12
Orientamento (6-10)	8
Luminosità (6-8)	6
car.Produttive	
car. costruttive (8-12)	8
finiture (8-12)	8
impianti (8-12)	8
car. Tecnologiche	
Vetustà (2-4)	2
Obsolescenza (2-6)	2
Commerciabilità (2-6)	2
car. Tecnologiche	
presenza ascensore e influenza rispetto al piano dell'edificio considerato	102
<b>totale</b>	<b>190</b>
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento(base 1)= tot/2*0.01=	0,95

si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato a mq (Vm mq): € 522,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vallecorsa (FR) - Via Umberto I n°35, piano 2	114,74 mq	522,50 €/mq	€ 59.951,65	100,00	€ 59.951,65
Valore di stima:					€ 59.951,65

Valore di stima: € 59.951,65

**Valore finale di stima: € 59.951,65**

Si procede alla valutazione del bene immobile in oggetto attraverso il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito".

Il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito" è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testè individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.



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 03/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciotoli Mauro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Dichiarazione del Comune di Vallecorsa (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Visura planimetrica (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/11/2018)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/12/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ricerca di mercato (Aggiornamento al 01/12/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallecorsa (FR) - Via Umberto I n°35, piano 2  
Trattasi di appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico del Comune di Vallecorsa. Vi si accede tramite un vicolo pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1189/1201, Sub. 4/5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel centro storico, realizzato ante '67. A seguito della richiesta di informazioni in merito alla regolarità urbanistica, non è stata rilevata nessuna documentazione riguardante il fabbricato oggetto della perizia, come da dichiarazione del Comune allegata.

**Prezzo base d'asta: € 59.951,65**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2016 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.951,65**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vallecorsa (FR) - Via Umberto I n°35, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1189/1201, Sub. 4/5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	114,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta disabitato. Lo stato conservativo è discreto. Necessita di pittura delle pareti interne e gli impianti non sono funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel centro storico del Comune di Vallecorsa. Vi si accede tramite un vicolo pedonale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

