
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Coccia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.353,93	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA.....	20

INCARICO

All'udienza del 13/04/2022, il sottoscritto Ing. Coccia Alessandro, con studio in Via Provinciale, 23 - 03011 - Alatri (FR), email ing.coccia.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.coccia@geopec.it, Tel. 328 2865779, Fax 0775 1693178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41,7636347; 13,3356001)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Villa indipendente, costituita da un edificio monofamiliare edificato su tre livelli collegati da una scala interna. A servizio dell'abitazione è presente una corte ad uso un parcheggio e giardino esclusiva recintata con accesso garantito da un cancello in ferro prospiciente Via Pozzo Marinaro. L'immobile è ubicato in zona agricola del comune di Vico nel Lazio a circa 1 km dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fognie, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono distanti circa 1 km raggiungibili tramite mezzi pubblici o privati. L'edificio nel complesso appare come uno stabile unitario costruito in muratura di blocchi, con tetto a doppia falda privo di tegole, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio.

Sul giardino sono presenti materiali di risulta (vecchie impermeabilizzazioni bituminose e macerie di cantiere) da bonificare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Terreno uliveto intercluso recintato, pianeggiante, apparentemente fertile, facilmente raggiungibile attraverso via Pozzo Marinaro. Costituisce continuità dell'area di corte del fabbricato di cui alla par.lla 246. Il fondo risulta in stato produttivo con piante di età media di anni 20. Sul terreno è presente una baracca in lamiera utilizzata come deposito/gallinaio non accatastata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

-FOGLIO 29 MAPP.63 - 198- STRADA COMUNALE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

FOGLIO 29 MAPP.63-121-206-185-246

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE/CANTINA	85,10 mq	110,70 mq	0,20	22,14 mq	2,95 m	T
PORTICO	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	T
SCALA	9,00 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	0,00 m	T-1-2
Abitazione p1 (in costruzione)	95,00 mq	110,70 mq	0,50	110,70 mq	3,15 m	1
BALCONE	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1
Abitazione	93,30 mq	110,70 mq	1,00	110,70 mq	2,70 m	2
BALCONE	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				270,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2510,00 mq	2510,00 mq	1,00	2510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 246 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 Superficie catastale 308 mq Rendita € 712,21 Piano T-1-2
Dal 21/07/2008 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 246 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 Superficie catastale 308 mq Rendita € 712,21 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	246			A2	6	11,5	308 mq	712,71 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'abitazione presenta le seguenti difformità: Finestra della scala piano primo non presente, Errata indicazione della finestra della camera matrimoniale al piano secondo (si trova nella parete opposta);

Non risulta il balcone al piano secondo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
29	181				Seminativo arborato	3	00.25.10 mq	5,19 €	3,89 €	

Corrispondenza catastale

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

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo arborato) e quella esistente (Uliveto).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

All'interno l'immobile risulta:

Al piano terra parzialmente rifinito in mediocre stato di conservazione.

Al piano primo al grezzo .

Al piano secondo completamente rifinito in buono stato di conservazione.

Nel complesso all'esterno appare in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Trovasi in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

L'edificio nel complesso appare come uno stabile unitario costruito in muratura di blocchi, con tetto a doppia falda privo di tegole, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio.

Le finiture architettoniche dell'immobile si estrinsecano soprattutto in elementi tradizionali.

All'esterno presenta intonaco, tinta, finestre con persiane e tapparelle di forma regolare, complessivamente in mediocre stato di conservazione.

All'interno l'immobile risulta al piano terra destinato a servizi parzialmente rifinito .

Il piano primo risulta al grezzo privo di massetti, pavimenti, intonaci, impianti ed infissi.

Il piano secondo risulta completamente rifinito in buono stato di conservazione, dotato di pavimenti, Impianto: elettrico sottotraccia a 220 V, idrico in tubazioni pe, termico a radiatori e caldaia a metano ed infissi a taglio termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1970 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi	14/06/1970	14.056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Veroli	01/07/1970	899	
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VANGHETTI VALERIO	21/07/2008	12155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio VANGHETTI VALERIO	21/07/2008	12155	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Frosinone il 21/07/2008
 Reg. gen. 16011 - Reg. part. 3002
 Quota: 1/1
 Importo: € 277.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 185.000,00
 Rogante: VANGHETTI VALERIO
 Data: 21/07/2008
 N° repertorio: 12155
 N° raccolta: 2822

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 29/12/2021

Reg. gen. 22359 - Reg. part. 18215

Quota: 9/10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 26/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 29/12/2021

Reg. gen. 22359 - Reg. part. 18215

Quota: 9/10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

L'immobile è identificato all'interno della zona E/4 Agricola normale di P.R.G. del comune di Vico nel Lazio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

L'immobile ricade in zona E/4 Agricola Normale del PRG del comune di Vico nel Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.47/85 PROT.112/86 DEL 03/04/2008.

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.

Lo stato di fatto dell'immobile nella sua interezza risulta sostanzialmente per superfici e volume conforme al progetto in sanatoria approvato ed alle fotografie dell'epoca presenti nel fascicolo del comune. Si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche: Porta posteriore piano terra non presente nel progetto ma presente nelle foto allegate alla sanatoria. Il balcone al piano secondo per la sua interezza e parte di un balcone al piano primo non risultano negli elaborati di sanatoria e nella planimetria catastale, sono stati realizzati abusivamente. La porta di accesso al balcone al piano secondo è stata derivata dall'ampliamento di una finestra. La finestra del bagno al piano secondo risulta modificata nella sagoma.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non risultano agli atti comunali autorizzazioni edilizie riguardanti la liceità della baracca presente sul terreno.

Non si riscontra agli atti comunali documentazione riguardante la conformità urbanistica della baracca, la stessa risulta totalmente illegittima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2
Villa indipendente, costituita da un edificio monofamiliare edificato su tre livelli collegati da una scala interna. A servizio dell'abitazione è presente una corte ad uso un parcheggio e giardino esclusiva recintata con accesso garantito da un cancello in ferro prospiciente Via Pozzo Marinaro. L'immobile è ubicato in zona agricola del comune di Vico nel Lazio a circa 1 km dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fognie, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono distanti circa 1 km raggiungibili tramite mezzi pubblici o privati. L'edificio nel complesso appare come uno stabile unitario costruito in muratura di blocchi, con tetto a doppia falda privo di tegole, gli orizzontamenti sono del

tipo latero cementizio. Sul giardino sono presenti materiali di risulta (vecchie impermeabilizzazioni bituminose e macerie di cantiere) da bonificare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 246, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/10)

Valore di stima del bene: € 140.558,93

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore unitario medio ritenuto attribuibile è stato desunto dalla consulta della tabella OMI riferito alla tipologia Abitazioni civili.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA**

Terreno uliveto intercluso recintato, pianeggiante, apparentemente fertile, facilmente raggiungibile attraverso via Pozzo Marinaro. Costituisce continuità dell'area di corte del fabbricato di cui alla par.lla 246. Il fondo risulta in stato produttivo con piante di età media di anni 20. Sul terreno è presente una baracca in lamiera utilizzata come deposito/gallinaio non accatastata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 181, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/10)

Valore di stima del bene: € 11.295,00

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima all'immobile in oggetto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando il bene ad altri similari posti nella stessa zona che sono stati oggetto di libere compravendite, ha eseguito delle ricerche presso agenzie immobiliari di zona, borsini immobiliari .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2	270,67 mq	577,00 €/mq	€ 156.176,59	90,00%	€ 140.558,93
Bene N° 2 - Terreno Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA	2510,00 mq	5,00 €/mq	€ 12.550,00	90,00%	€ 11.295,00
				Valore di stima:	€ 151.853,93

Valore di stima: € 151.853,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bonifica terreno da materiali di risulta	1500,00	€
Rimozione baracca su terreno	2500,00	€
Demolizione balcone e ripristino aperture in facciata	4000,00	€
Spese tecniche ed oneri	2500,00	€

Valore finale di stima: € 141.353,93

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima all'immobile in oggetto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando il bene ad altri similari posti nella stessa zona che sono stati oggetto di libere compravendite, ha eseguito delle ricerche presso agenzie immobiliari di zona, borsini immobiliari e presso l'osservatorio immobiliare (OMI).

La superficie convenzionale è stata determinata secondo quanto disposto dall'allegato C della legge n.138 del 23/03/1998, ovvero dalla somma delle superfici lorde dei locali ed accessori costituenti l'edificio moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione tabellari.

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.

Alatri, li 01/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Coccia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio VANGHETTI VALERIO Repertorio n. 12155 (Aggiornamento al 21/07/2008)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Vico nel Lazio prot 2639 (Aggiornamento al 02/05/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in Sanatoria n. 112/86 (progetto e doc fotografica) (Aggiornamento al 03/04/2008)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 19/04/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/10/2022)

- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/04/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali/ipotecarie (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza e famiglia debitore (Aggiornamento al 11/10/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico di rilievo con indicazione abusi (Aggiornamento al 18/10/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2
Villa indipendente, costituita da un edificio monofamiliare edificato su tre livelli collegati da una scala interna. A servizio dell'abitazione è presente una corte ad uso un parcheggio e giardino esclusiva recintata con accesso garantito da un cancello in ferro prospiciente Via Pozzo Marinaro. L'immobile è ubicato in zona agricola del comune di Vico nel Lazio a circa 1 km dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fogne, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono distanti circa 1 km raggiungibili tramite mezzi pubblici o privati. L'edificio nel complesso appare come uno stabile unitario costruito in muratura di blocchi, con tetto a doppia falda privo di tegole, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Sul giardino sono presenti materiali di risulta (vecchie impermeabilizzazioni bituminose e macerie di cantiere) da bonificare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 246, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/10)
Destinazione urbanistica: L'immobile è identificato all'interno della zona E/4 Agricola normale di P.R.G. del comune di Vico nel Lazio.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA
Terreno uliveto intercluso recintato, pianeggiante, apparentemente fertile, facilmente raggiungibile attraverso via Pozzo Marinaro. Costituisce continuità dell'area di corte del fabbricato di cui alla par.lla 246. Il fondo risulta in stato produttivo con piante di età media di anni 20. Sul terreno è presente una baracca in lamiera utilizzata come deposito/gallinaio non accatastata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 181, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/10)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E/4 Agricola Normale del PRG del comune di Vico nel Lazio.

Prezzo base d'asta: € 141.353,93

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.353,93

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	9/10
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 246, Categoria A2	Superficie	270,67 mq
Stato conservativo:	All'interno l'immobile risulta: Al piano terra parzialmente rifinito in mediocre stato di conservazione. Al piano primo al grezzo . Al piano secondo completamente rifinito in buono stato di conservazione. Nel complesso all'esterno appare in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Villa indipendente, costituita da un edificio monofamiliare edificato su tre livelli collegati da una scala interna. A servizio dell'abitazione è presente una corte ad uso un parcheggio e giardino esclusiva recintata con accesso garantito da un cancello in ferro prospiciente Via Pozzo Marinaro. L'immobile è ubicato in zona agricola del comune di Vico nel Lazio a circa 1 km dal centro storico. La zona è fornita da tutti i servizi pubblici quali fognie, acquedotti, illuminazione pubblica ecc.... I servizi di base (poste, banche, stazione Carabinieri etc) e l'offerta qualificata specialmente alimentare sono distanti circa 1 km raggiungibili tramite mezzi pubblici o privati. L'edificio nel complesso appare come uno stabile unitario costruito in muratura di blocchi, con tetto a doppia falda privo di tegole, gli orizzontamenti sono del tipo latero cementizio. Sul giardino sono presenti materiali di risulta (vecchie impermeabilizzazioni bituminose e macerie di cantiere) da bonificare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vico nel Lazio (FR) - CONTRADA CHIUSA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	9/10
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 181, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2510,00 mq
Stato conservativo:	Trovasi in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Terreno uliveto intercluso recintato, pianeggiante, apparentemente fertile, facilmente raggiungibile attraverso via Pozzo Marinaro. Costituisce continuità dell'area di corte del fabbricato di cui alla par.lla 246. Il fondo risulta in stato produttivo con piante di età media di anni 20. Sul terreno è presente una baracca in lamiera utilizzata come deposito/gallinaio non accatastata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore
------------------------------	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 21/07/2008
Reg. gen. 16011 - Reg. part. 3002
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 185.000,00
Rogante: VANGHETTI VALERIO
Data: 21/07/2008
N° repertorio: 12155
N° raccolta: 2822

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 29/12/2021
Reg. gen. 22359 - Reg. part. 18215
Quota: 9/10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VICO NEL LAZIO (FR) - CONTRADA CHIUSA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 29/12/2021
Reg. gen. 22359 - Reg. part. 18215
Quota: 9/10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura