

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.905,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



In data 06/01/2024, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione ubicato a piano secondo e terra composto da n. 7.5 vani catastali ovvero da un ingresso, cucina, pranzo, due bagni, tre camere da letto oltre una cantina a piano terra. L'appartamento è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza ubicato all'esterno del centro urbano di San Giovanni Incarico in zona agricola in un contesto collinare raggiungibile dalla strada comunale denominata via Arduino, la zona è scarsamente urbanizzata. L'area in cui è ubicata l'immobile, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal C.T.U. e allegata alla presente perizia. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della cantina è a carico dell'aggiudicatario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della planimetria catastale, che si produce in allegato alla presente perizia.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia" prodotto dal Custode, il debitore risulta di "stato libero" e risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta da **** Omissis ****.

Al riguardo occorre precisare che dall'esame della visura storica del terreno contraddistinto con la p.lla 407 (ex 399 b) del Fg. 18 rilasciata dalla Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali è emerso un diritto del concedente a favore del Comune di San Giovanni Incarico per una quota pari a 1/1, che è stato regolarmente legittimato ed affrancato con atto del Notaio G. IADECOLA in data 16.02.2002 Rep. n. 51985 Racc. n. 13107 trascritto a Frosinone Reg. n. 3285/4338.

CONFINI

L'appartamento a piano secondo confina con il vano scala e distacco condominiale su tre lati ed a piano terra con il sub 3 e su tre lati con la corte condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,49 mq	132,18 mq	1	132,18 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	17,77 mq	17,77 mq	0,25	4,44 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	19,76 mq	19,76 mq	0,25	4,94 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	45,35 mq	64,57 mq	0,20	12,91 mq	2,67 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				154,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2001 al 16/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 407, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91

		Piano T-2
Dal 16/02/2002 al 31/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 407, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano T-2
Dal 31/03/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 407, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano T-2
Dal 14/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 407, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5vani Superficie catastale Tot. 160mq; Tot. Escl. aree scop. 152 mq mq Rendita € 522,91 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 407, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Tot. 160mq; Tot. Escl. aree scop. 152 mq mq Rendita € 522,91 Piano T-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
	18	407	5		A2	6	7,5 vani	Tot. 160mq; Tot. Escl. aree scop. 152 mq	522,91 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale differisce dallo stato di fatto per una non rilevante rappresentazione grafica che riproduce nell'appartamento a piano secondo la porta di accesso del bagno allineata con la parete dell'ingresso,

manca la parete divisoria tra l'ingresso ed il disimpegno ed è presente una spalletta in muratura e a piano terra nella cantina la porta tra i due ambienti è decentrata rispetto alla planimetria catastale. Elementi questi che non incidono sulla consistenza, sulla destinazione d'uso e sulla rendita catastale per cui non assoggettata a variazione catastale come da circolare n. 2/2010. prot. n. 36607, punto 3 lettera e) dell'Agenzia del Territorio.

Nella cantina a piano terra è presente una parete in forati in corso di costruzione priva di rifiniture per la realizzazione di un piccolo vano, priva di titolo abilitativo il cui costo per la regolarizzazione è maggiore del costo per la rifinitura e del valore che acquisterebbe l'immobile per cui se ne consiglia la demolizione il cui costo verrà detratto dalla stima finale.

PRECISAZIONI

Al riguardo occorre precisare che dall'esame della visura storica del terreno contraddistinto con la p.lla 407 (ex 399 b) del Fg. 18 rilasciata dalla Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali è emerso un diritto del concedente a favore del Comune di San Giovanni Incarico per una quota pari a 1/1, che è stato regolarmente legittimato ed affrancato con atto del Notaio G. IADECOLA in data 16.02.2002 Rep. n. 51985 Racc. n. 13107 trascritto a Frosinone Reg. n. 3285/4338.

PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato allo stato attuale, costruito negli anni settanta, risulta nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione ciò in considerazione del fatto che l'immobile risulta disabitato, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario del bagno e del riscaldamento privo di caldaia è costituito da tubazioni sottotraccia ed in mediocre stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione, gli infissi interni sono in legno tamburato verniciati di colore bianco, gli infissi esterni in legno anch'essi in mediocri condizioni con vetri singoli protetti esternamente da avvolgibili in plastica in parte non funzionanti, il portone è in legno tamburato. I bagni si trovano in un mediocre stato di manutenzione e nel tempo sono stati oggetto di intervento di manutenzione posticcia (gli interventi sono stati rifiniti in cemento e con rivestimento di altro tipo), sono privi di scaldabagni (per la produzione di acqua calda). Le pareti e i soffitti delle camere da letto presentano evidenti macchie di umidità, quelle dei soffitti e pareti in alto sono dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura a tetto sovrastante, le infiltrazioni sulle pareti nella parte bassa sono causate dalla cattiva impermeabilizzazione dei balconi prospicienti le pareti, le pareti presentano inoltre diffuse spellicature della tinteggiatura. I balconi esterni sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono privi di battiscopa (causa anche delle infiltrazioni interne), la pavimentazione in gres di mattonelle di colore rosso sono ricoperte in più punti da muschio e vegetazione varia. Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione ordinari per il normale uso, come detto in precedenza, riparazione dei bagni e della cucina (gli interventi sono stati rifiniti in cemento e con rivestimento di altro tipo). La cantina a piano terra costituita da due vani comunicanti, si

presenta in cattive condizione di manutenzione e conservazione, di fatto è stata interessata nell'ambiente posteriore a quello di ingresso da un intervento di manutenzione per la realizzazione di un piccolo ambiente costituito da tramezzi in forati privi di intonaci, presumibilmente per la realizzazione di un piccolo bagno, le aperture esterne sono prive di infissi, le finestre sono prive di protezione esterna ad eccezione della serranda metallica per l'accesso, la porta interna di collegamento tra i due vani è in metallo con pannello di rivestimento in legno. Gli intonaci sono del tipo grezzo senza rifinitura, l'impianto elettrico è costituito da fili volanti in quanto quello sottotraccia presumibilmente non è funzionante, i pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres ceramico di piccolo formato di colore rosso come quelli dei balconi. Le condizioni di manutenzione sono discrete per l'appartamento ed in cattive condizioni per la cantina.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito o costituire un contesto condominiale e pertanto le parti comuni sono tutto ciò che è condominiale come previsto per legge e per regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto accertato e precedentemente esposto, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento a piano secondo e la cantina a piano terra sono parte di un fabbricato con destinazione residenziale costituito da due piani fuori terra e parte di un piano primo sottotraccia, con copertura a tetto a padiglione con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero cemento le scale condominiali in muratura rivestite in marmo. L'esposizione del fabbricato è nord, est, ovest e sud, esternamente si presenta in cattivo stato di manutenzione, le pareti esterne sono intonacate allo stato grezzo.

Le rifiniture interne dell'appartamento a piano secondo oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaci interni del tipo liscio, i soffitti anch'essi intonacati del tipo liscio sono ammalorati da infiltrazioni d'acqua dal tetto in più ambienti, i tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8 in foglio intonacati in ambo i lati, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina è costituito da tubazioni in ferro e parte in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in cattivo stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione con battiscopa anch'essi in ceramica, così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni in scarse condizioni d'uso, gli infissi interni sono in legno tamburato, così come il portone, gli infissi esterni in legno verniciati di colore bianco in cattive condizioni con vetri singoli protetti esternamente da avvolgibili in plastica anch'essi in cattivo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è privo del generatore di calore (caldaia) e termosifoni. L'esposizione del bene è nord, est, sud e l'altezza è di ml 3.00.

Le rifiniture interne della cantina a piano terra oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaco allo stato grezzo privo di rifiniture, pavimenti in ceramica, le aperture esterne sono prive di infissi ad eccezione dell'apertura di accesso che è protetta da sola serranda metallica, l'impianto elettrico a vista. L'esposizione del locale è nord ed est e l'altezza media è di ml 2.67.

Posto auto scoperto su area condominiale non assegnato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato dal debitore come risulta dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia" prodotto dal Custode.

Considerate le cattive condizioni di manutenzione e conservazione, il bene non è locabile per cui viene omessa la determinazione del valore locativo del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2002 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADCOLA Giacinto	16/02/2002	51985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/03/2002	4338	3285
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/10/2013 al 14/04/2015	**** Omissis ****	Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino (FR)	31/10/2013	1775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	06/02/2014	2146	1801
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2015	234413	14945
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	15/04/2015	5929	4764		

ASTE GIUDIZIARIE®			
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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 15/04/2015

Reg. gen. 5930 - Reg. part. 699

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante:

Data: 14/04/2015

N° repertorio: 234414

N° raccolta: 14946

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 27/01/2020

Reg. gen. 1182 - Reg. part. 90

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.756,46

Rogante: Tribunale di Cassino

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 16/11/2023

Reg. gen. 21727 - Reg. part. 16582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 16582 R.P. e per l'Iscrizione n. 90 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+ € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 + € 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00 imposte di bollo. Il tutto per complessivi € 588,00. Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 699 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca pari ad € 1.000,00, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in Zona Agricola "E1" (Zona Agricola Normale) del P.R.G., approvato con delibera di G.R. del Lazio n. 781 del 14.03.2000.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A 37_402 nel Paesaggio Agrario di Valore e nella Tav. B 37_402 in area non vincolata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta del sottoscritto C.T.U. in data 08.02.2024 a mezzo pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni Incarico di copie di eventuali titoli abilitativi dell'immobile in Catasto Fabbricati al Fig. 18 P.IIIA 407 sub 5 è pervenuta in data 06.03.2024 a mezzo pec, nota del Responsabile del Servizio in cui comunica che a seguito di verifica negli atti presso l'U.T.C. non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia a nome dei proprietari riportati nella visura catastale dell'immobile.

Successivamente in data 18.03.2024, a seguito di comunicazione telefonica da parte del sottoscritto C.T.U. all'Ufficio Tecnico del Comune degli gli estremi del titolo edilizio abilitativo dell'immobile, è pervenuta in pari

data dal Responsabile del Servizio una ulteriore nota in cui comunica che risulta rilasciata la licenza prot. n. 3515 del 20.10.1972 ed autorizzazione del Genio Civile n. 8163 del 03.10.1972 per la realizzazione di un fabbricato in Via Arduino a nome del Sig. **** Omissis **** e che da verifica negli archivi non risultano atti e/o elaborati inerenti alla suddetta licenza.

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.

Considerato che il fabbricato pur provvisto di un titolo abilitativo e di un'autorizzazione sismica che ne legittima la realizzazione, ma considerato che non sono stati reperiti gli elaborati grafici allegati allo stesso, non è possibile accertare eventuali difformità tra il progetto e lo stato di fatto.

Da quanto si è potuto accertare non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il debitore nel verbale di sopralluogo n. 1 alla richiesta del Custode se è costituito il condominio, se vi sono spese in tal senso e/o se vi è la figura dell'amministratore ha dichiarato di "non sapere nulla di queste cose".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48

Appartamento per civile abitazione ubicato a piano secondo e terra composto da n. 7.5 vani catastali ovvero da un ingresso, cucina, pranzo, due bagni, tre camere da letto oltre una cantina a piano terra. L'appartamento è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza ubicato all'esterno del centro urbano di San Giovanni Incarico in zona agricola in un contesto collinare raggiungibile dalla strada comunale denominata via Arduino, la zona è scarsamente urbanizzata. L'area in cui è ubicata l'immobile, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal C.T.U. e allegata alla presente perizia. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della cantina è a carico dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 407, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.405,50

Per la determinazione del valore dei beni oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e delle quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio.

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, previo il sopralluogo avvenuto in data 27.02.2023 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I..

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 390,00 ed i 790,00 €/mq di immobile.

D'altro canto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate propone per il Comune di San Giovanni Incarico (FR) dove sono ubicati gli immobili per le abitazioni civili un valore di mercato oscillante tra un minimo di 420,00 €/mq ed un massimo di 560,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2023, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti adibiti ad abitazione per un valore di 650,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	154,47 mq	650,00 €/mq	€ 100.405,50	100,00%	€ 100.405,50



San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48				
				Valore di stima: € 100.405,50

Valore di stima: € 100.405,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tramezzi a piano terra per realizzazione piccolo vano interno al deposito, compreso trasporto ed oneri discarica.	500,00	€

Valore finale di stima: € 99.905,50

Per la demolizione dei tramezzi a piano terra per realizzazione piccolo vano all'interno della cantina, compreso il trasporto del materiale di risulta e gli oneri della discarica, si stima un importo forfettario di € 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.

Pontecorvo, li 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bastoni Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 - Documentazione tecnica Comune di S. G. Incarico
- ✓ Altri allegati - All. 2 - Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetria del bene
- ✓ Altri allegati - All. 3 - Visure ipocatastali e atto di provenienza del bene
- ✓ Altri allegati - All. 4 - Rilievi dello stato di fatto del bene
- ✓ Altri allegati - All. 5 - Atto di affrancazione e divisione terreno
- ✓ Altri allegati - All. 6 - Rilievo fotografico del bene

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48
Appartamento per civile abitazione ubicato a piano secondo e terra composto da n. 7.5 vani catastali ovvero da un ingresso, cucina, pranzo, due bagni, tre camere da letto oltre una cantina a piano terra. L'appartamento è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza ubicato all'esterno del centro urbano di San Giovanni Incarico in zona agricola in un contesto collinare raggiungibile dalla strada comunale denominata via Arduino, la zona è scarsamente urbanizzata. L'area in cui è ubicata l'immobile, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal C.T.U. e allegata alla presente perizia. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della cantina è a carico dell'aggiudicatario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 407, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in Zona Agricola "E1" (Zona Agricola Normale) del P.R.G., approvato con delibera di G.R. del Lazio n. 781 del 14.03.2000. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A 37_402 nel Paesaggio Agrario di Valore e nella Tav. B 37_402 in area non vincolata.

Prezzo base d'asta: € 99.905,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.905,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giovanni Incarico (FR) - Via Arduino, 48		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 407, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	154,47 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile pignorato allo stato attuale, costruito negli anni settanta, risulta nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione ciò in considerazione del fatto che l'immobile risulta disabitato, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario del bagno e del riscaldamento privo di caldaia è costituito da tubazioni sottotraccia ed in mediocre stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione, gli infissi interni sono in legno tamburato verniciati di colore bianco, gli infissi esterni in legno anch'essi in mediocri condizioni con vetri singoli protetti esternamente da avvolgibili in plastica in parte non funzionanti, il portone è in legno tamburato. I bagni si trovano in un mediocre stato di manutenzione e nel tempo sono stati oggetto di intervento di manutenzione posticcia (gli interventi sono stati rifiniti in cemento e con rivestimento di altro tipo), sono privi di scaldabagni (per la produzione di acqua calda). Le pareti e i soffitti delle camere da letto presentano evidenti macchie di umidità, quelle dei soffitti e pareti in alto sono dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura a tetto sovrastante, le infiltrazioni sulle pareti nella parte bassa sono causate dalla cattiva impermeabilizzazione dei balconi prospicienti le pareti, le pareti presentano inoltre diffuse spellicature della tinteggiatura. I balconi esterni sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono privi di battiscopa (causa anche delle infiltrazioni interne), la pavimentazione in gres di mattonelle di colore rosso sono ricoperte in più punti da muschio e vegetazione varia. Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione ordinari per il normale uso, come detto in precedenza, riparazione dei bagni e della cucina (gli interventi sono stati rifiniti in cemento e con rivestimento di altro tipo). La cantina a piano terra costituita da due vani comunicanti, si presenta in cattive condizione di manutenzione e conservazione, di fatto è stata interessata nell'ambiente posteriore a quello di ingresso da un intervento di manutenzione per la realizzazione di un piccolo ambiente costituito da tramezzi in forati privi di intonaci, presumibilmente per la realizzazione di un piccolo bagno, le aperture esterne sono prive di infissi, le finestre sono prive di protezione esterna ad eccezione della serranda metallica per l'accesso, la porta interna di collegamento tra i due vani è in metallo con pannello di rivestimento in legno. Gli intonaci sono del tipo grezzo senza rifinitura, l'impianto elettrico è costituito da fili volanti in quanto quello sottotraccia presumibilmente non è funzionante, i pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres ceramico di piccolo formato di colore rosso come quelli dei balconi. Le condizioni di manutenzione sono discrete per l'appartamento ed in cattive condizioni per la cantina.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento per civile abitazione ubicato a piano secondo e terra composto da n. 7.5 vani catastali ovvero da un ingresso, cucina, pranzo, due bagni, tre camere da letto oltre una cantina a piano terra. L'appartamento è parte di un fabbricato avente maggiore consistenza ubicato all'esterno del centro urbano di San Giovanni Incarico in zona agricola in un contesto collinare raggiungibile dalla strada comunale denominata via Arduino, la zona è scarsamente urbanizzata. L'area in cui è ubicata l'immobile, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. L'immobile è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come rappresentato dalle fotografie e dalla planimetria redatta dal C.T.U. e allegata alla presente perizia. Si precisa che ogni onere per la regolarizzazione della cantina è a carico dell'aggiudicatario.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 15/04/2015

Reg. gen. 5930 - Reg. part. 699

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,45 %

Rogante:

Data: 14/04/2015

N° repertorio: 234414

N° raccolta: 14946

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/01/2020

Reg. gen. 1182 - Reg. part. 90

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.756,46

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 15/04/2019

N° repertorio: 357

