
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada.....	4
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14



Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	15
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.114,80	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.337,12	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada.....	23
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1	23



INCARICO

All'udienza del 14/05/2023, il sottoscritto Arch. Palombo Attilio, con studio in Via Forca D'Acero, 1267 - 03049 - Sant'Elia Fiumerapido (FR), email a.palombo@awn.it, PEC attilio.palombo@archiworldpec.it, Tel. 0776 1930330, Fax 0776 1930330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBIcato A SORA (FR) - PIAZZA DEL RISORGIMENTO CARNELLO, PIANO SOTTOSTRADA

Appartamento situato al piano sottostrada di un edificio multipiano.
L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBIcato A SORA (FR) - VIA IVANOE BONOMI CARNELLO, PIANO T,1

Autorimessa, costituita da un unico ambiente su due piani. Il manufatto presenta caratteristiche costruttive e di rifiniture semplici. Il compendio pignorato oltre al manufatto, comprende una superficie di terreno classificato Ente Urbano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada

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

Lato Nord, altra ditta, lato Sud part. 502; lato Est altra ditta; Lato Ovest particella 538.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	S1
Corte	39,00 mq	39,00 mq	0,18	7,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2006 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 275, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 84 mq Rendita € 289,22 Piano S1 Graffato si

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	
	54	275	13	2	A3	3	4	84 mq	289,22 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su un piano, di un edificio con copertura a tetto ed è situato al piano sottotrada. l'esterno dell'immobile è intonacato, L'appartamento presenta rifiniture fatiscenti, con pavimenti in marmette in graniglia di cemento, pareti con intonaco ammalorato, in alcune stanze l'intonaco risulta spicconato, servizi senza rivestimenti alle pareti. Gli infissi esterni sono il legno, le tre finestre sono munite di persiane in legno, le porte interne sono in legno verniciato. l'appartamento è allacciato alla rete del gas, alla rete idrica e alla rete elettrica, l'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non vi è presenza di servitù, censo, livello e usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è così articolato: l'appartamento si sviluppa su un piano, piano sottostrada, tutte le stanze sono munite di aperture verso l'esterno. L'appartamento è così articolato : cucina abitabile, zona soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto. A Sud su corte di proprietà si affaccia la camera da letto, il soggiorno la cucina e il bagno si affacciano a Ovest sempre su corte di proprietà.

Esposizione: l'immobile è esposto a Sud-Ovest. Altezza utile 3,00 m. Strutture verticali: muratura portante; Solai:

volte a vela e solai piani in travi di ferro e tavelloni.

Copertura: Solaio interpiano.

Pavimentazione interna: marmette in graniglia di cemento.

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con persiane in legno, porte di legno verniciate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento dato lo stato di fatiscenza attualmente non è occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2006 al 21/09/2006	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate	11/08/2006	306072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Frosinone	11/08/2006	1422906	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2006 al 16/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DESTINO CATERINA	21/09/2006	14052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PI FROSINONE	21/09/2006	14726	14052

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/09/2006
Reg. gen. 14053 - Reg. part. 4010
Quota: 100/100
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Destino Caterina
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 14053
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/07/2017
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 9299
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 27/04/2023
Reg. gen. 8560 - Reg. part. 6126



Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano regolatore Generale del 29.10.1991, Zona di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio risulta realizzato antecedentemente il 1967, pertanto non risultano autorizzazioni edilizie.

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.

Vie è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1

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

Lato Nord, part. n. 53 e n. 704, lato Sud part. n. 193 e 189; lato Est part. n. 53; Lato Ovest particella n. 164.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,20 m	T
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	1,72 m	1
Giardino	138,00 mq	138,00 mq	0,15	20,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 21/09/2006 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 299, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 Superficie catastale 42 mq Rendita € 58,88 Piano T,1 Graffato si
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	299		2	C6	6	38	42 mq	58,88 €	T,1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani, con copertura a tetto. l'esterno è rivestito con pannelli di lamiera, presenta rifiniture fatiscenti. E' privo di pavimento, tranne un battuto di cemento grezzo. Il serramento che funge da porta d'ingresso è in legno con parti vetrate, l'apertura al primo piano è priva di innfisso. La struttura portante è mista ferro e legno, il tetto è a due falde a capanna ricoperto da lamiera grecata. Il piano primo è accessibile da una scala in legno, non vi sono divisori interni, non sono presenti impianti, manca l'allaccio in fogna. Il manufatto in questione è poco più che una baracca.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non vi è presenza di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è così articolato: si sviluppa su due piani, terra e primo, è presente una sola apertura verso l'esterno al piano terreno che funge da ingresso munita di serramento in legno e una



pertura al piano primo senza infisso. A Sud su terreno di proprietà si affacciano le due aperture.
 Esposizione: l'immobile è esposto a Sud. Altezza utile piano terreno 2,20, altezza media piano primo 1,75.
 Solaio interpiano legno misto ferro. Copertura: tetto a falde con struttura mista ferro e legno con lamiera grecata.
 Pavimentazione interna: battuto di cemento grezzo. Pareti esterne e interne rivestite in lamiera.
 Struttura portante: telaio misto ferro e legno.
 Infissi esterni : porta con ante a battente in legno e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2000 al 21/09/2006	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/2000	112948	162212000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2006 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. Destino Caterina	21/09/2006	14052	14726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI Frosinone			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/09/2006
Reg. gen. 14053 - Reg. part. 410
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Destino Caterina
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 14053
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/07/2017
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 9299
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 27/04/2023
Reg. gen. 8560 - Reg. part. 6126
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Piano regolatore Generale del 29.10.1991, Zona di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio risulta realizzato antecedentemente il 1967, pertanto non risultano autorizzazioni edilizie.

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.

Vie è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada

Appartamento situato al piano sottostrada di un edificio multipiano. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 275, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.114,80

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Edificio sito a Sora (FR) Piazza del Risorgimento Carnello.

Dati catastali: Foglio 54, part. 275 sub 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, superficie

catastale totale mq.84, superficie netta mq.77.

Totale superficie convenzionale complessiva mq 84

1.Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, anno 2022, 2 semestre, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in piazza del Risorgimento Carnello Sora, ricade in zona periferica, valore locativo unitario, V.L.U. 2,20 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:

$2,20 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = 184,80 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2 semestre 2022, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in piazza del Risorgimento Carnello Sora, ricade in zona D1, periferica, valore locativo unitario, V.L.U. tipologia abitazioni civile,

Categoria Catastale A/3 da 2,30 a 3,30 (€/mq per mese) calcolo per superficie netta.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$2,80 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = 235,20 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari del territorio dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per abitazioni di varie tipologie e quadrature, che variano da 3,60 € per quadratura di 80-125 mq a 4,25 € per quadratura di 85-155 mq. Per un valore che varia da 3 €/mq a 4,1 €/mq pari a un valore medio 3,6 €/mq.

$3,6 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = 302,40$ valore locativo mensile. Operando una media tra i valori trovati abbiamo: $(235,20 \text{ €} + 184,80 \text{ €} + 302,40 \text{ €}) / 3 = 240,80 \text{ €}$.

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati, il sottoscritto è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 240,80 pari ad un canone lordo annuo € 2.889,60

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2.167,20.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento



immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2,5% - 4,44% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4,25%, si ottiene :

$$V1 = \text{€ } 2.167,20 : 0,0425 = \text{€ } 50.992,94 \text{ €}, V1 = \text{€ } 50.992,94.$$

2.Procedimento di stima sintetico.

Per il procedimento sintetico ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, anno 2022, 2 semestre, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in piazza del Risorgimento, ricade in zona periferica.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:

$$545,00 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = 45.780,00 \text{ € valore mercato.}$$

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2 semestre 2022.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in piazza del Risorgimento, ricade in zona D1, periferica.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:

$$470,00 \text{ €/mq} \times 84 \text{ mq} = 39.480,00 \text{ € valore mercato.}$$

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per abitazioni della stessa tipologia, che variano da 55.500,00 € per quadratura di 90 mq, 62.250 € per quadratura di 120 mq, 51.600 € per quadratura di 160, per un valore medio pari a 56.450,00.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$$(45.780,00 \text{ €} + 39.480,00 \text{ €} + 56.450,00 \text{ €}) / 3 = 47.236,66 \text{ € valore medio di mercato.}$$

$$V2 = 47.236,66 \text{ €}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico V1, quello sintetico V2, essa risulta essere la seguente:

$$V \text{ medio} = (\text{€ } 50.992,94 + \text{€ } 47.236,66) : 2 = \text{€ } 49.114,80.$$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 49.114,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada	84,00 mq	584,70 €/mq	€ 49.114,80	100,00%	€ 49.114,80
Valore di stima:					€ 49.114,80

Valore di stima: € 49.114,80

Valore finale di stima: € 49.114,80



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1 Autorimessa, costituita da un unico ambiente su due piani. Il manufatto presenta caratteristiche costruttive e di rifiniture semplici. Il compendio pignorato oltre al manufatto, comprende una superficie di terreno classificato Ente Urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.337,12

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Edificio sito a Sora (FR) via Ivanoe Bonomi Carnello.

Dati catastali: Foglio 54, part. 299, cat. C/6 classe 6, consistenza 38 mq piano T,1, rendita € 58,88, superficie netta 42, superficie netta terreno classificato Ente Urbano mq.180.

Totale superficie convenzionale complessiva mq 62,70.

1.Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, anno 2022, 2 semestre, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Ivanoe Bonomi Carnello Sora, zona di completamento del PRG, ricade in zona periferica, valore locativo unitario, V.L.U. 1,05 €/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:

1,05 €/mq x 62,70 mq = 65,83 € valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2 semestre 2022, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Ivanoe Bonomi Carnello Sora, zona di completamento del PRG,ricade in zona D1, periferica, valore locativo unitario, V.L.U. tipologia rimesse e depositi, Categoria Catastale C/6 da 1,00 a 1,40 (€/mq per mese) calcolo per superficie netta.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

1,20 €/mq x 62,70 mq = 75,24 € valore locativo mensile.

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari del territorio dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per locali di varie tipologie e quadrature, che variano da 1,50 € per quadratura di 80-125 mq a 2,05 € per quadratura di 85-155 mq. pari a un valore medio 1,77 €/mq.

1,77 €/mq x 62,70 mq = 111,29 valore locativo mensile. Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(65,83€ + 75,24 € + 111,29 €) / 3 = 84,12 €$.

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati, il sottoscritto è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 84,12 pari ad un canone lordo annuo € 1.009,44

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 757,08.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2,5% - 4,44% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4,25%, si ottiene :

$V1 = € 757,08 : 0,0425 = € 17.813,65 €$.



V1= € 17.813,65.

2.Procedimento di stima sintetico.

Per il procedimento sintetico ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, anno 2022, 2 semestre, per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Ivanoe Bonomi Carnello comune di Sora (FR),zona di completamento PRG, ricade in zona periferica.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:
265,00 €/mq x 62,70 mq = 16.615,50 € valore mercato.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2 semestre 2022.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Ivanoe Bonomi Carnello comune di Sora (FR),zona di completamento PRG, ricade in zona D1, periferica.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in condizioni fatiscenti abbiamo:
290,00 €/mq x 62,70 mq = 18.183,00 € valore mercato.

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per manufatti della stessa tipologia, che variano da 19.500,00 € per quadratura di 90 mq, 22.250 € per quadratura di 120 mq, 23.600 € per quadratura di 160, per un valore medio pari a 21.783,33.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(16.515,50 € + 18.183,00 € + 21.783,33€) / 3 = 18.860,61€$ valore medio di mercato.

V2 = 18.860,61 €

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico V1, quello sintetico V2, essa risulta essere la seguente:

V medio= (€ 17.813,65 + € 18.860,61): 2 = € 18.337,12

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 18.337,12.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio pignorato Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1	62,70 mq	292,46 €/mq	€ 18.337,12	100,00%	€ 18.337,12
				Valore di stima:	€ 18.337,12

Valore di stima: € 18.337,12

Valore finale di stima: € 18.337,12



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono presenti riserve e particolarità da segnalare.

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.

Sant'Elia Fiumerapido, li 19/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombo Attilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 19/08/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada
Appartamento situato al piano sottostrada di un edificio multipiano. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 275, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano regolatore Generale del 29.10.1991, Zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 49.114,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1
Autorimessa, costituita da un unico ambiente su due piani. Il manufatto presenta caratteristiche costruttive e di rifiniture semplici. Il compendio pignorato oltre al manufatto, comprende una superficie di terreno classificato Ente Urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano regolatore Generale del 29.10.1991, Zona di completamento.

Prezzo base d'asta: € 18.337,12



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.114,80

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Sora (FR) - Piazza del Risorgimento Carnello, piano Sottostrada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 275, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su un piano, di un edificio con copertua a tetto ed è situato al piano sottostrada. l'esterno dell'immobile è intonacato, L'appartamento presenta rifiniture fatiscenti, con pavimenti in marmette in graniglia di cemento, pareti con intonaco ammalorato, in alcune stanze l'intonaco risulta spicconato, servizi senza rivestimenti alle pareti. Gli infissi esterni sono il legno, le tre finestre sono munite di persiane in legno, le porte interne sono in legno verniciato. l'appartamento è allacciato alla rete del gas, alla rete idrica e alla rete elettrica, l'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale.		
Descrizione:	Appartamento situato al piano sottostrada di un edificio multipiano. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una acamera, un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.337,12

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Ivanoe Bonomi Carnello, piano T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 299, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	62,70 mq
Stato conservativo:	Il manufatto oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani, con copertua a tetto. l'esterno è rivestito con pannelli di lamiera, presenta rifiniture fatiscenti. E' privo di pavimento, tranne un battuto di cemento grezzo. Il serramento che funge da porta d'ingresso è in legno con parti vetrate, l'apertura al primo piano è priva di innfisso. La struttura portante è mista ferro e legno, il tetto è a due falde a capanna ricoperto da lamiera grecata. Il piano primo è accessibile da una scala in legno, non vi sono divisori interni, non sono presenti impianti, manca l'allaccio in fogna. Il manufatto in questione è poco più che una baracca.		
Descrizione:	Autorimessa, costituita da un unico ambiente su due piani. Il manufatto presenta caratteristiche costruttive e di rifiniture semplici. Il compendio pignorato oltre al manufatto, comprende una superficie di terreno classificato Ente Urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A SORA (FR) - PIAZZA DEL RISORGIMENTO
CARNELLO, PIANO SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/09/2006
Reg. gen. 14053 - Reg. part. 4010
Quota: 100/100
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Destino Caterina
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 14053
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/07/2017
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 9299
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 27/04/2023
Reg. gen. 8560 - Reg. part. 6126
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A SORA (FR) - VIA IVANOE BONOMI CARNELLO,
PIANO T,1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/09/2006
Reg. gen. 14053 - Reg. part. 410
Importo: € 195.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Destino Caterina
Data: 21/09/2006
N° repertorio: 14053
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/07/2017
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 9299
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 27/04/2023
Reg. gen. 8560 - Reg. part. 6126
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

