
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 125/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colella Leandro

RELAZIONE DI CHIARIMENTO E RIVALUTAZIONE

Come già evidenziato nella perizia depositata in data 20 giugno 2023, il metodo utilizzato è quello della stima sintetica.

Il prezzo unitario medio è stato pertanto determinato partendo dai valori unitari della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona d'interesse ovvero per il comune di Arpino (FR) zona D2 - località Cicchillitto; gli ultimi valori disponibili sono quelli relativi al secondo semestre anno 2022 (a seguire in allegato).

Tale valore è stato successivamente messo a confronto con quello ricavato dall'attenta osservazione del mercato immobiliare della zona interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni (mercato di compravendita della zona, caratteristiche urbanistiche del comprensorio, caratteristiche ubicazionali e servizi esterni) ed esogeni (orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo).

Infine, stabilito il prezzo unitario medio, si è potuto procedere con il calcolo del valore medio di mercato del bene.

Per le ragioni di cui sopra lo scrivente:

- conferma il valore unitario considerato di 450,00€/mq (quattrocentocinquanta/00);
- sostituisce la superficie CONVENZIONALE precedentemente considerata con la superficie LORDA (pag. 4 di 8 della perizia depositata in data 20 giugno 2023) in concordanza con quanto espresso sulle tabelle OMI a riferimento (a seguire in allegato).

A rettifica della valutazione effettuata, si procede quindi ad una rideterminazione del valore complessivo del bene così come riportato nella tabella che segue.

Identificativo corpo	Sup. LORDA	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene via Cicchillitto n.29	432mq	450,00€/mq	€194.400,00	100,00%	€194.400,00
				Valore di stima:	€194.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita il presente elaborato a rettifica ed integrazione della relazione di stima precedentemente consegnata, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontecorvo, li 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colella Leandro

Seguono, come allegati alla presente relazione, i seguenti documenti:

- verbale di udienza del 28 giugno 2023
- quotazioni OMI - Arpino (FR) zona D2 - secondo semestre anno 2022