
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Trelle Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.654,44	15



INCARICO

All'udienza del 18/09/2022, il sottoscritto Geom. Trelle Carlo, con studio in Piazza Dott. Vincenzo Crolla, 4 - 03040 - Terelle (FR), email carlo.trelle@alice.it, PEC carlo.trelle@geopec.it, Tel. 333 8388910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 1 (Coord. Geografiche: 41.500591 N, 13.739987 E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) – in Via Cavallara n. 6, censita al catasto fabbricati al Foglio 5 - Particella 226 - Subalterno 3 (Coord. Geografiche: 41.500591 N, 13.739987 E).

Il compendio esecutato si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli di più vaste dimensioni e con corte comune, costituito da n. 4 stanze, un bagno, balcone privato e corridoio a cui si accede al vano scale comunicante tra i due piani

L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis **** per diritti 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'accesso al compendio pignorato avviene tramite un diritto di passaggio su corridoio posto a piano terra di altra ditta (di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9 come da visura catastale allegata alla presente perizia), dove è presente una scala interna che conduce al piano primo.

Quindi, l'unità immobiliare esecutata tramite l'ingresso a piano terra accede direttamente su corte comune, identificata catastalmente al Foglio 5 Particella 226 – Subalterno 4, confinante con la strada "Via Cavallara" sulla quale è presente un cancello carrabile e pedonale che ne permette l'immissione in strada.

Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima.

La vendita del bene 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** - Porzione d'immobile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietà del bene oggetto di esecuzione perviene da Atto del 09/07/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede CASSINO (FR) Repertorio n. 60143 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12197.1/2004 Reparto PI di FROSINONE in atti dal 04/08/2004.

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile per la quota 1/1 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile è posizionato nella zona bassa di Piedimonte San Germano a circa 2 chilometri dal centro. La sua posizione su via Cavallara gli permette di essere ben collegata con la principale via di comunicazione presente, ossia la Strada Regionale (SR6) "Casilina Nord". Inoltre, dista a circa 1,5 chilometri dalla Stazione Ferroviaria della città.

L'unità immobiliare in oggetto confina:

- Sul lato Sud, Ovest e Nord con affaccio sulla corte comune censita con particella 226 sub. 4;
- A Est con le particelle 226 sub.5 e 226 sub. 6 .

Note.

Dagli atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Fabbricati, alla data del 22/03/2023, risulta che, il Sig. **** Omissis **** è comproprietario per 22/36 della particella 226 sub. 5 (trattasi di quote provvisorie da definire con atto legale) e per 2/9 della particella 226 sub. 6. Entrambe le particelle non rientrano nella perizia immobiliare in quanto non fanno parte del compendio esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,36 mq	144,75 mq	1,00	144,75 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	14,44 mq	14,44 mq	0,25	3,61 mq	0,00 m	1



Totale superficie convenzionale:	148,36 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	148,36 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso al compendio pignorato, avviene tramite un diritto di passaggio su corridoio posto a piano terra censita al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 2 (di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9 come da visura catastale allegata alla presente perizia), dove è presente una scala interna che conduce all'appartamento esecutato. L'unità immobiliare presente al piano terra non è oggetto di perizia di stima in quanto non rientra nel compendio pignorato.

Il passaggio al piano terra permette all'esecutato di accedere sulla corte comune censita in catasto al Foglio 5 particella 226 Subalterno 4.

Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1987 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226 Categoria A2 Cl.8, Cons. 13 vani Rendita € 1.007,79 Piano T-1
Dal 09/07/2004 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 226, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 1

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile per la quota 1/1 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastale			
	5	226	3		A2	8	4,5 vani	148,00 mq	348,61 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile per la quota 1/1 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della perizia risulta avere l'accesso su SU AREE DI CORTE identificata catastalmente al Foglio 5, Particella 226 - Subalterno 4.

Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta essere abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si presenta esternamente con finiture e caratteristiche di tipo civile normali e non sono visibili situazioni di deterioramento avanzato, ma un normale deterioramento e stato d'uso legato al periodo di edificazione (anni 60). Mentre, l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato con finiture e caratteristiche ornamentali tipiche del periodo, senza situazioni di umidità e con buone condizioni di salubrità degli ambienti. Pertanto, nel complesso si può indicare un discreto stato di conservazione. (vedere documentazione fotografica)

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della perizia risulta avere l'accesso su SU AREE DI CORTE identificata catastalmente al Foglio 5, Particella 226 - Subalterno 4.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non risultano livellari, servitù e usi civici.

Si annota solo che l'immobile oggetto della perizia risulta avere l'accesso su SU AREE DI CORTE identificata catastalmente al Foglio 5, Particella 226 - Subalterno 4, attraverso il corridoio posto a piano terra identificato al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 2, che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non soggetto a perizia di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, dal punto di vista costruttivo risulta eseguito con struttura in muratura portante e solai costituiti da travi di acciaio inserite all'interno di un cordolo di C.A. e tavelloni in laterizio sistemati sull'ala inferiore della trave sulla quale è stata posta rete elettrosaldata ancorata alle travi in ferro ed un massetto in calcestruzzo alleggerito a formare il piano di posa.

La copertura dell'edificio è con tetto a padiglione con orditura in legno, ricoperti da tegole in cemento di colore marrone.

Le finiture esterne presentano elementi distintivi di tipo civile normali risalenti allo stile degli anni 70 di colore rosso mattone e balconi con frontalini di colore ocra leggermente soggetti all'usura del tempo. Il balcone è messo in sicurezza con un parapetto in ferro con decorazioni di colore marrone.

Il fabbricato ha esposizione principale a SUD.

Internamente, l'unità immobiliare ha un'altezza di 3,00 metri ed è costituita da n. 4 stanze, 1 bagno collegati tra loro da un corridoio unito al vano scala che conduce al piano terra dove è presente l'accesso su corte comune.

Essendo una struttura in muratura, i setti interni sono in mattoni con spessore di cm. 40, mentre la scala interna è in C.A. costituita da 15 scalini con pedata di cm. 30 e alzata di cm. 20., rivestiti in marmo di coreno. Il balcone occupa tutta la lunghezza del prospetto SUD di circa 13,00 metri e con una larghezza di circa 1,10 metri.

Le finiture dei locali sono formati da una pavimentazione in gres porcellanato e pareti tinteggiate di colore bianco, con porte in legno e infissi esterni e persiane in pvc di colore marrone. Mentre, il bagno è munito di tutti i servizi (doccia, wc, bidet, lavello e mobiletto) ed ha una pavimentazione in gres porcellanato e pareti piastrelate fino ad un'altezza di 1,80 metri.

Sono presenti tutti gli impianti (elettrico, idrico e termico): gli impianti non sono muniti di dichiarazione di conformità, a tal proposito si fa presente che gli impianti dell'immobile oggetto di esecuzione, sono stati realizzati successivamente alla L. 46/90 e ss.mm. Per quanto riguarda l'impianto termico esso è alimentato da termostufa a biomassa per i termosifoni, mentre per acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldabagno a gas. La termostufa a pellet è munita di certificato di impianto e viene periodicamente controllata sia per il controllo manutenzione e sia per il controllo dei fumi dalla Provincia di Frosinone, come previsto dalla normativa.

Si evidenzia che le utenze per la fornitura energia elettrica e gas naturale (fornita da Enel Energia) sono intestate al Sig. **** Omissis ****, quella per la fornitura di acqua, da parte della società ACEA AT05 SPA, è intestata alla Sig.ra **** Omissis ****, nonna dell'esecutato deceduta già da circa quindici anni. (vedi Allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi risulta essere abitato dal Sig. **** Omissis **** debitore, dalla moglie e dalla figlia.



L'immobile ad oggi risulta essere abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'unità immobiliare, di cui all'individuazione catastale sopra riportata, è attualmente intestata al Signor **** Omissis **** in regime di comunione dei beni con la Sig.ra #Castrechini Antonella**** Omissis ****Iadecola Giacinto##, Notaio in Cassino, del 09/07/2004 rep. 60143/15433, trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblica Utilità di Frosinone il 93/08/2004 al n. 12917.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Cassino il 16/11/2012
Reg. gen. 21509 - Reg. part. 16865
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il Sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile, oggetto del pignoramento, in regime di comunione di beni con la Sig.ra **** Omissis ****.
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Cassino il 15/07/2022
Reg. gen. 13100 - Reg. part. 10498
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il Sig. **** Omissis **** è proprietario dell'immobile, oggetto del pignoramento, in regime di comunione di beni con la Sig.ra **** Omissis ****.
- **Atto notarile per causa di morte**
Trascritto a Cassino il 30/09/2022
Reg. gen. 17437 - Reg. part. 14020
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Atto di accettazione tacita di ereditàPubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Sede CASSINO (FR)
Repertorio n. 60143 registrato in data 09/07/2004

NORMATIVA URBANISTICA

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonte San Germano Prot. n. 3700 del 30/03/2023, si attesta che il fabbricato censito al Foglio 5 particella 226 di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al vigente P.R.G. comunale, ricade in 'Zona Agricola E1' la cui edificazione è regolata dalla L.R. n. 38 del 29/12/1999. (Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 3 risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di acquisto.

Inoltre, ai fini di una ricerca ampliata, è stata fatta dal sottoscritto, al Servizio Urbanistica - S.U.E. del Comune di Piedimonte San Germano, istanza di accesso agli atti in data 28/02/2023 Prot. n.3587, in merito all'esistenza di "copia di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, eventualmente presenti, a nome di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** sull'intero immobile fabbricato censito al Foglio 5 Particella 226.

A seguito di tale richiesta l'ufficio tecnico con comunicazione Prot. n. 3699 del 30/03/2023 ha informato che non risulta essere stata rinvenuta alcuna autorizzazione/licenza edilizia rilasciata ai Sig.ri menzionati in merito all'immobile oggetto di richiesta. (Vedi comunicazione allegata alla presente perizia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono presenti tutti gli impianti (elettrico, idrico e termico): gli impianti non sono muniti di dichiarazione di conformità, a tal proposito si fa presente che gli impianti dell'immobile oggetto di esecuzione, sono stati realizzati successivamente alla L. 46/90 e ss.mm.

Per quanto riguarda l'impianto termico esso è alimentato da termostufa a biomassa per i termosifoni in alluminio, mentre per acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldabagno a gas. La termostufa a pellet è munita di certificato di impianto e viene periodicamente controllata sia per il controllo manutenzione e sia per il controllo dei fumi dalla Provincia di Frosinone, come previsto dalla normativa.

Si evidenzia che le utenze per la fornitura energia elettrica e gas naturale (fornita da Enel Energia) sono intestate al Sig. **** Omissis ****, quella per la fornitura di acqua, da parte della società ACEA AT05 SPA, è



intestata alla Sig.ra **** Omissis ****, nonna dell'esecutato deceduta già da circa quindici anni. (vedi Allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di esecuzione non gravano oneri, né vincoli di alcun genere.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario la formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 1
Unità immobiliare sita nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) – in Via Cavallara n. 6, censita al catasto fabbricati al Foglio 5 - Particella 226 - Subalterno 3 (Coord. Geografiche: 41.500591 N, 13.739987 E). Il compendio esecutato si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli di più vaste dimensioni e con corte comune, costituito da n. 4 stanze, un bagno, balcone privato e corridoio a cui si accede al vano scale comunicante tra i due piani L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis **** per diritti 1/1 in regime di comunione dei beni. L'accesso al compendio pignorato avviene tramite un diritto di passaggio su corridoio posto a piano terra di altra ditta (di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9 come da visura catastale allegata alla presente perizia), dove è presente una scala interna che conduce al piano primo. Quindi, l'unità immobiliare esecutata tramite l'ingresso a piano terra accede direttamente su corte comune, identificata catastalmente al Foglio 5 Particella 226 – Subalterno 4, confinante con la strada "Via Cavallara" sulla quale è presente un cancello carrabile e pedonale che ne permette l'immissione in strada. Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 120.171,60

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

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.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando le quotazioni immobiliari semestrali, individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), inerenti l'ultimo semestre



del 2022. Tali quotazioni sono riferite ad una zona territoriale omogenea del Comune di Piedimonte San Germano, tenendo conto della tipologia immobiliare (Abitazioni civili) e dello stato di conservazione, indicata per unità di superficie in euro al metro quadrato, racchiuso in un intervallo minimo/massimo. Infatti, secondo l'OMI, il valore unitario al mq. di immobili simili a quello oggetto di esecuzione varia da un minimo di €.450,00 ad un massimo di €.810,00.

Inoltre, sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari presenti nel Comune di Piedimonte San Germano, su unità immobiliari di pari caratteristiche, che hanno permesso di individuare un valore medio unitario al mq variabile da un minimo di €.451,00 ad un massimo di €.756. Tale prezzo è giustificato sia dal particolare momento storico/economico di stagnazione in cui versa il paese che dalla notevole offerta di immobili, invenduti, presenti sul mercato di Piedimonte San Germano.

Pertanto, si prende come riferimento il valore di 810,00 €/mq che ben interpreta il mercato degli immobili simili in vendita; a tale valore sarà applicata una riduzione del 10 % in considerazione della vetustà e del contesto ambientale in cui è inserito (localizzazione) e la detrazione degli oneri amministrativi e per le spese tecniche pari a €. 4.500,00, legate alla presentazione della Scia a sanatoria (DPR 6 giugno 2001 n. 380) per le variazioni non essenziali riscontrate durante al sopralluogo: apertura di n. 2 porte.

Quindi il Valore finale di stima è il seguente:

Valore di Vendita (Vv)= Sc (mq) X Vm (€/mq)= 148,36 x 810,00 = €. 120.171,60

Deprezzamento al 10% su Vv: €. 12.017,16 (a detrarre)

Costi Scia in sanatoria: €. 4.500,00 (a detrarre)

Valore finale di stima: 120.171,60 - 12.017,16 - 4.500,00 = €. 103.654,44

Pertanto il Valore di stima finale dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. 103.654,44

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 1	148,36 mq	810,00 €/mq	€ 120.171,60	100,00%	€ 120.171,60
				Valore di stima:	€ 120.171,60

Valore di stima: € 120.171,60

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 10% in considerazione della vetustà, del contesto ambientale e della localizzazione	12017,16	€
Spese tecniche e amministrative per SCIA in sanatoria (DPR 06.06.2001 n. 380) per variazioni non essenziali riscontrate in fase di sopralluogo -	4500,00	€

Valore finale di stima: € 103.654,44

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

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.

La stima dell'immobile è stata determinata utilizzando le quotazioni immobiliari semestrali, individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), inerenti l'ultimo semestre del 2022. Tali quotazioni sono riferite ad una zona territoriale omogenea del Comune di Piedimonte San Germano, tenendo conto della tipologia immobiliare (Abitazioni civili) e dello stato di conservazione, indicata per unità di superficie in euro al metro quadrato, racchiuso in un intervallo minimo/massimo. Infatti, secondo l'OMI, il valore unitario al mq. di immobili simili a quello oggetto di esecuzione varia da un minimo di €.450,00 ad un massimo di €.810,00.

Inoltre, sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari presenti nel Comune di Piedimonte San Germano, su unità immobiliari di pari caratteristiche, che hanno permesso di individuare un valore medio unitario al mq variabile da un minimo di €.451,00 ad un massimo di €.756. Tale prezzo è giustificato sia dal particolare momento storico/economico di stagnazione in cui versa il paese che dalla notevole offerta di immobili, invenduti, presenti sul mercato di Piedimonte San Germano.

Pertanto, si prende come riferimento il valore di 810,00 €/mq che ben interpreta il mercato degli immobili simili in vendita; a tale valore sarà applicata una riduzione del 10 % in considerazione della vetustà e del contesto ambientale in cui è inserito (localizzazione) e la detrazione degli oneri amministrativi e per le spese tecniche pari a €. 4.500,00, legate alla presentazione della Scia a sanatoria (DPR 6 giugno 2001 n. 380) per le variazioni non essenziali riscontrate durante al sopralluogo: apertura di n. 2 porte.

Quindi il Valore finale di stima è il seguente:

Valore di Vendita (Vv)= Sc (mq) X Vm (€/mq)= 148,36 x 810,00 = €. 120.171,60

Deprezzamento al 10% su Vv: €. 12.017,16 (a detrarre)

Costi Scia in sanatoria: €. 4.500,00 (a detrarre)

Valore finale di stima: 120.171,60 - 12.017,16 - 4.500,00 = €. 103.654,44

Pertanto il Valore di stima finale dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a €. 103.654,44



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.

Terelle, li 06/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Trelle Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Documentazione richiesta a Ufficio tecnico (Aggiornamento al 28/03/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Cartella Foto (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Richiesta di accesso agli atti e Risposta Comune (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 27/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 1
Unità immobiliare sita nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) – in Via Cavallara n. 6, censita al catasto fabbricati al Foglio 5 - Particella 226 - Subalterno 3 (Coord. Geografiche: 41.500591 N, 13.739987 E). Il compendio esecutato si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli di più vaste dimensioni e con corte comune, costituito da n. 4 stanze, un bagno, balcone privato e corridoio a cui si accede al vano scale comunicante tra i due piani L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis **** per diritti 1/1 in regime di comunione dei beni. L'accesso al compendio pignorato avviene tramite un diritto di passaggio su corridoio posto a piano terra di altra ditta (di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9 come da visura catastale allegata alla presente perizia), dove è presente una scala interna che conduce al piano primo. Quindi, l'unità immobiliare esecutata tramite l'ingresso a piano terra accede direttamente su corte comune, identificata catastalmente al Foglio 5 Particella 226 – Subalterno 4, confinante con la strada "Via Cavallara" sulla quale è presente un cancello carrabile e pedonale che ne permette l'immissione in strada. Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonte San Germano Prot. n. 3700 del 30/03/2023, si attesta che il fabbricato censito al Foglio 5 particella 226 di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al vigente P.R.G. comunale, ricade in 'Zona Agricola E1' la cui edificazione è regolata dalla L.R. n. 38 del 29/12/1999. (Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 103.654,44



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.654,44

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Piedimonte San Germano (FR) - Via Cavallara n.6 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 226, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	148,36 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si presenta esternamente con finiture e caratteristiche di tipo civile normali e non sono visibili situazioni di deterioramento avanzato, ma un normale deterioramento e stato d'uso legato al periodo di edificazione (anni 60). Mentre, l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato con finiture e caratteristiche ornamentali tipiche del periodo, senza situazioni di umidità e con buone condizioni di salubrità degli ambienti. Pertanto, nel complesso si può indicare un discreto stato di conservazione. (vedere documentazione fotografica)		
Descrizione:	Unità immobiliare sita nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) – in Via Cavallara n. 6, censita al catasto fabbricati al Foglio 5 - Particella 226 - Subalterno 3 (Coord. Geografiche: 41.500591 N, 13.739987 E). Il compendio esecutato si trova al piano primo di un fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli di più vaste dimensioni e con corte comune, costituito da n. 4 stanze, un bagno, balcone privato e corridoio a cui si accede al vano scale comunicante tra i due piani. L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis **** per diritti 1/1 in regime di comunione dei beni. L'accesso al compendio pignorato avviene tramite un diritto di passaggio su corridoio posto a piano terra di altra ditta (di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9 come da visura catastale allegata alla presente perizia), dove è presente una scala interna che conduce al piano primo. Quindi, l'unità immobiliare esecutata tramite l'ingresso a piano terra accede direttamente su corte comune, identificata catastalmente al Foglio 5 Particella 226 – Subalterno 4, confinante con la strada "Via Cavallara" sulla quale è presente un cancello carrabile e pedonale che ne permette l'immissione in strada. Inoltre, l'immobile pignorato è collegato sullo stesso piano con un piccolo vano identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 226 Subalterno 6 di cui l'esecutato è comproprietario per 2/9, ma che non rientra nel compendio pignorato e, pertanto, non oggetto di perizia di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile ad oggi risulta essere abitato dal Sig. **** Omissis **** debitore, dalla moglie e dalla figlia.		

