

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Adriano Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>

All'udienza del 16/03/2025, il sottoscritto Arch. Adriano Anna, con studio in Via T. Tasso, 22 - 03040 - Coreno Ausonio (FR), email anna.adriano@archiworld.it, PEC anna.adriano@archiworldpec.it, Tel. 339 5754771, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con terreni annessi ubicati a Formia (LT) - via Farano snc

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale a due livelli sito nel comune di Formia (Lt) in località Castellonorato, più precisamente in via Farano snc, in zona decentrata e semiperiferica rispetto al centro abitato principale del comune, caratterizzata dalla presenza di alcune abitazioni e dalla vicinanza alla SS7, arteria di collegamento con diverse località, e al centro commerciale Itaca.

Il bene è composto da un da un appartamento che si sviluppa su due piani (terra e primo), collegati da una scala a chiocciola interna.

L'immobile è posto all'interno di un lotto comprendente terreni e aree scoperte prospicienti, recintate, a cui si accede attraverso un cancello carrabile e uno pedonale.

Si accede all'immobile attraverso una strada vicinale in parte cementata in parte in pietra, di una lunghezza di circa 200 ml, che si imbocca dalla adiacente via Farano. Tale strada è una servitù di passaggio (da esercitarsi con ogni mezzo e condotta, su una striscia di terreno larga 3,00 ml che si diparte dalla strada, grava su una particella di aliena proprietà e raggiunge l'immobile) costituita con atto del notaio **** Omissis **** di Gaeta del 22/03/1974 rep. n°86572, trascritto a Latina il 12/04/1974 al n°5729/6519.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con terreni annessi ubicati a Formia (LT) - via Farano snc

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Gli immobili confinano con:

- fosso da un lato;

- terreno nella parte inferiore, identificato in catasto terreni al foglio 11 part. 227, di proprietà: usufrutto e livellario 1/2 della sig.ra **** Omissis **** nata a Formia (Lt) il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****; nuda proprietà per 1/4 della sig.ra **** Omissis **** nata a Formia (Lt) il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****; nuda proprietà per 1/4 della sig.ra **** Omissis **** nata a Formia (Lt) il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****; diritto del concedente 1/1 dell'**** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

- terreno a uliveto da un lato, identificato in catasto terreni al foglio 11 part. 605 e 607, di proprietà 1/1 del sig.re **** Omissis **** nato a Formia (Lt) il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****;

- terreno a uliveto con sovrastante fabbricato nella parte superiore, identificato in catasto terreni al foglio 11 part.622, di proprietà enfiteusi 1/1 del sig.re **** Omissis **** nato a Minturno (Lt) il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e diritto del concedente 1/1 dell'**** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

Si allega stralcio catastale riportante gli immobili suddetti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,64 mq	100,10 mq	1	100,10 mq	2,75 m	terra
Abitazione	94,98 mq	112,10 mq	1	112,10 mq	2,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				212,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile attualmente è completamente utilizzato con destinazione residenziale, anche se la destinazione d'uso autorizzata dai titoli edilizi riportati nella specifica sezione di tale relazione non è tale per tutte le superfici. Di seguito si riporta nel dettaglio la destinazione attuale evidenziando se conforme o difforme.

Le superfici utili del piano terra sono così suddivise:

- cucina mq 34,04 (difforme: autorizzato garage seminterrato);
- ripostiglio mq 5,32 (difforme: autorizzato intercapedine);
- soggiorno mq 22,68 (difforme: autorizzato deposito agricolo);
- letto mq 15,40 (difforme: autorizzato deposito agricolo);
- ripostiglio mq 2,90 (difforme: autorizzato deposito agricolo);
- bagno mq 2,76 (difforme: autorizzato deposito agricolo);
- bagno mq 6,72 (difforme: autorizzato portico aperto);
- disimpegno con scala di accesso al piano superiore mq 7,82 (difforme: autorizzato portico aperto).

Le superfici utili del primo piano sono così suddivise:

- veranda chiusa con scala mq 14,62 (difforme: autorizzato balcone);
- zona giorno mq 19,18 (conforme);
- bagno mq 5,60 (conforme);
- letto mq 9,72 (conforme);
- letto mq 9,72 (conforme);
- letto mq 11,47 (difforme: autorizzato portico);
- veranda chiusa mq 12,58 (difforme: autorizzato portico);
- balcone mq 12,00 (difforme: non autorizzato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa quanto segue:

- il fabbricato attualmente identificato in catasto con la particella 346 sub 2 graffata con la particella 609 sub 1 del foglio 11 sezione CAS deriva dalla soppressione degli immobili sez. urb. CAS foglio 11 part. 346 sub 1 e sez. urb. CAS foglio 11 part. 609, a seguito della pratica n°LT0173746 di FUSIONE del 31/12/2016, in atti dal 02/01/2017 (FUSIONE n°44.14/2017);
- il terreno identificato in catasto al foglio 11 part. 606 deriva dal FRAZIONAMENTO del 03/06/2016 pratica n°LT0079467 in atti dal 03/06/2016 (n°79467.1/2016) che ha comportato la soppressione delle particelle 55 e 165 del foglio 11 e la variazione delle particelle 605-607-608-609 del foglio 11;

- il terreno identificato in catasto al foglio 11 part. 608 deriva dal FRAZIONAMENTO del 03/06/2016 pratica n°LT0079467 in atti dal 03/06/2016 (n°79467.1/2016) che ha comportato la soppressione delle particelle 55 e 165 del foglio 11 e la variazione delle particelle 605-606-607-609 del foglio 11;

- il terreno identificato in catasto al foglio 11 part. 609 deriva dal FRAZIONAMENTO del 03/06/2016 pratica n°LT0079467 in atti dal 03/06/2016 (n°79467.1/2016) che ha comportato la soppressione delle particelle 55 e 165 del foglio 11 e la variazione delle particelle 605-606-607-608 del foglio 11.

Si allegano alla presente le visure storiche di tutti gli immobili soprariportati.

DATI CATASTALI

Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAS	11	346	2	3	A7	2	9,5 vani	213,00 mq	1128,46 €	T-1	part. 609 sub 1

Dati identificativi		Catasto terreni (CT)								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
11	606				Uliveto	1	88,00 mq	0,7 €	0,3 €	
11	608				Uliveto	1	242,00 mq	1,94 €	0,81 €	
11	609				Ente Urbano		75,00 mq			

Corrispondenza catastale

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

I terreni allo stato attuale costituiscono aree di pertinenza esterna del fabbricato a giardino, aree di accesso, aree pavimentate e non risultano oggetto di coltivazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

Sono però da segnalare alcune infiltrazioni di umidità che provengono in parte dalla copertura (primo piano sul lato est del fabbricato) in parte da terreno (piano terra edificio originario in muratura).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I terreni e il fabbricato non sono soggetti a diritti di servitù, di censo, di livello, nè di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un fabbricato a due livelli, costruito in diverse fasi e con diverse modalità costruttive.

La parte originaria è costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura di blocchi pieni di calcestruzzo con fondazioni di tipo continuo e copertura piana a solaio. Accanto a questa struttura successivamente è stato realizzato un ampliamento con struttura in cemento armato sempre su due livelli, con fondazioni continue e tamponature in forati da 30 cm.

I solai interpiano e la copertura piana sono in laterocemento. Le gronde e i discendenti sono in lamiera preverniciata.

Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco di tipo tradizionale con tinteggiatura. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno/alluminio con vetri a camera d'aria, e da persiane a battente.

Le opere di rifinitura interne sono le seguenti: tramezzi in mattoni forati; intonaci di tipo tradizionale con tinteggiatura a tempera; pavimenti in cotto; rivestimenti di bagni e cucine in ceramica; porte in legno.

L'immobile è dotato dei seguenti allacciamenti ai pubblici servizi: corrente elettrica, rete idrica e fognante.

E' dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento (alimentato a gas da bombolone e termocamino a legna), privi di certificazione.

L'immobile è dotato di APE.

L'altezza utile interna è la seguente: 2,75 ml al piano terra, 2,80 ml al primo piano.

Il fabbricato allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione, anche se sono presenti delle infiltrazioni di umidità che provengono in parte dalla copertura (primo piano sul lato est del fabbricato) in parte da terreno (piano terra edificio originario in muratura).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis ****, nato a Napoli (Na) il **** Omissis **** (esecutato)
- **** Omissis ****, nata a Napoli (Na) il **** Omissis **** (esecutato)
- **** Omissis ****, nato a Collesferro (Rm) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)
- **** Omissis ****, nata a Napoli (Na) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)
- **** Omissis ****, nata a Fondi (Lt) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)
- **** Omissis ****, nato a Formia (Lt) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)
- **** Omissis ****, nato a Napoli (Na) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)
- **** Omissis ****, nata a Formia (Lt) il **** Omissis **** (grado di relazione con gli esecutati non specificato)

Tali dati sono stati desunti dal Certificato di stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Formia in data 03/06/2025 su richiesta da parte della sottoscritta.

Tale certificato viene allegato alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 attualmente invariata.

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in virtù dei seguenti atti notarili:

- Atto di Compravendita del 27/04/2009 stipulato presso il notaio **** Omissis **** in Formia (Lt), rep.6414/2824, con trascrizione reg. gen. n°12382, reg. part. n°7807;
- Atto di Compravendita del 21/07/2016 stipulato presso il notaio **** Omissis **** in Formia (Lt), rep.3640/2303, con trascrizione reg. gen. n°16568, reg. part. n°11716.

Tali atti vengono allegati alla seguente perizia.

Dalle ispezioni effettuate dalla sottoscritta non risultano, alla data del 18/06/2025, atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Formia il 04/11/2016
Reg. gen. 23272 - Reg. part. 3891
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 16/12/2024
Reg. gen. 31745 - Reg. part. 24538
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle indagini effettuate è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e del pignoramento iscritto da parte del creditore procedente. Gli importi da corrispondere per la cancellazione delle due formalità sono i seguenti:

- € 200,00 per imposta ipotecaria, per ogni formalità;
- € 59,00 per imposta di bollo, per ogni formalità;
- € 35,00 per tassa ipotecaria, per ogni formalità.

Per un totale complessivo di € 588,00.

Le ispezioni ipotecarie, con la relativa nota, sono allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo il P.R.G. di Formia, approvato con D.G.R. Lazio n°15 del 21/01/1980, in sottozona agricola E1, per la quale sono previste le seguenti norme: indice di fabbricazione fondiario 0,07 mc/mq, di cui lo 0,03 da riservare alle residenze agricole e lo 0,04 agli accessori per la conduzione del fondo; altezza massima delle costruzioni ml 6,60; distacchi minimi dai confini pari all'altezza delle costruzioni; distacchi delle costruzioni dalla viabilità come D.M. 1/4/1968; lotto minimo edificabile H 1. Nella sottozona in questione parte dell'indice di fabbricazione fondiario complessivo, nella misura non superiore a 0,04 mc/mq può essere utilizzato senza soggiacere alle prescrizioni del lotto minimo, allo scopo di consentire manufatti strettamente necessari all'esercizio dell'attività agricola, sempre che l'entità della superficie da asservire a tali manufatti non sia inferiore a mq 2000. Sono fatti salvi le fasce e/o ambiti e distanze di rispetto derivanti da vincoli in forza di atti legislativi: stradale, ferroviario, cimiteriale, elettrodotti, metanodotti, gasdotti e degli impianti di depurazione dei rifiuti.

Gli immobili non sono inclusi nell'elenco delle terre da demanio civico.

Sull'area non ricade il vincolo idrogeologico.

Sull'area non ricadono vincoli ai sensi del P.T.P.R. Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile originario è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n°62/92 del 11/06/1992, rilasciata al precedente proprietario sig.re **** Omissis **** nato a Formia (Lt) il **** Omissis ****, con cui veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato agricolo in muratura di 54,90 mq con antistante portico di 18,00 mq, su un livello e copertura a falde.

Successivamente viene rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n°68 del 5/6/1997, intestata al precedente proprietario sig.re **** Omissis **** nato a Formia (Lt) il **** Omissis ****, con cui veniva regolarizzata la sopraelevazione dell'immobile con la costruzione al piano rialzato di un appartamento in muratura di 54,90 mq con antistante balcone di 18,00 mq e copertura piana.

Gli attuali proprietari dell'immobile hanno realizzato un ampliamento del fabbricato presentando una D.I.A. del 21/09/2009 con assenso, per la realizzazione di un garage al piano seminterrato e un portico al piano rialzato con struttura in cemento armato e copertura piana.

Allo stato attuale la situazione dell'immobile presenta delle notevoli difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, che si riportano di seguito:

- l'originario locale agricolo costruito al piano terra è utilizzato a scopo residenziale (cambio di destinazione d'uso senza opere esterne e senza aumento di cubatura);

- il portico al piano terra è stato tamponato con pareti perimetrali ed è utilizzato a scopo residenziale (cambio di destinazione d'uso con opere esterne e aumento di cubatura);

- il balcone al primo piano è stato chiuso con finestre fisse ed è utilizzato a scopo residenziale (cambio di destinazione d'uso con opere esterne e aumento di cubatura);

- il garage al piano terra, con relativa intercapedine di areazione, autorizzato con l'ampliamento del 2009 e previsto interrato su due lati, risulta completamente fuori terra ed è utilizzato a scopo residenziale (cambio di destinazione d'uso senza opere esterne e senza aumento di cubatura);

- il portico al piano rialzato, autorizzato con l'ampliamento del 2009, è stato in parte tamponato con pareti perimetrali per la costruzione di un locale residenziale, in parte chiuso a veranda con finestre fisse, ed è utilizzato a scopo residenziale (cambio di destinazione d'uso con opere esterne e aumento di cubatura).

Per tali difformità la ditta proprietaria ha presentato una D.I.A. a sanatoria prot. 41118 del 26/10/2015, pratica 7857, rigettata dall'U.T.C. del Comune di Formia e dichiarata improcedibile con comunicazione alle parti prot. 2015.0045798 del 26/11/2015.

Pertanto tali difformità non sono sanabili (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per ottenere la sanatoria l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, condizione non soddisfatta dallo stato di fatto rilevato).

Non risulta peraltro facilmente realizzabile la riduzione in pristino delle parti realizzate in difformità, pertanto nella stima dell'immobile si valuteranno le superfici in funzione della destinazione d'uso autorizzata e non dell'effettivo uso attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con terreni annessi ubicati a Formia (LT) - via Farano snc

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale a due livelli sito nel comune di Formia (Lt) in località Castellonorato, più precisamente in via Farano snc, in zona decentrata e semiperiferica rispetto al centro abitato principale del comune, caratterizzata dalla presenza di alcune abitazioni e dalla vicinanza alla SS7, arteria di collegamento con diverse località, e al centro commerciale Itaca. Il bene è composto da un da un appartamento che si sviluppa su due piani (terra e primo), collegati da una scala a chiocciola interna. L'immobile è posto all'interno di un lotto comprendente terreni e aree scoperte prospicienti, recintate, a cui si accede attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. Si accede all'immobile attraverso una strada vicinale in parte cementata in parte in pietra, di una lunghezza di circa 200 ml, che si imbecca dalla adiacente via Farano. Tale strada è una servitù di passaggio (da esercitarsi con ogni mezzo e conduttura, su una striscia di terreno larga 3,00 ml che si diparte dalla strada, grava su una particella di aliena proprietà e raggiunge l'immobile) costituita con atto del notaio **** Omissis **** di Gaeta del 22/03/1974 rep. n°86572, trascritto a Latina il 12/04/1974 al n°5729/6519.

Identificato al catasto

Fabbricati - Fg. 11, Part. 346, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A7, Graffato part. 609 sub 1

Terreni - Fg. 11, Part. 606, Qualità Uliveto - Fg. 11, Part. 608, Qualità Uliveto - Fg. 11, Part. 609, Qualità Ente Urbano

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

STIMA DEL BENE

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello della "comparazione diretta", in quanto sussistono le condizioni per adottarlo (esistenza di un mercato attivo ed esteso per le tipologie immobiliari oggetto di stima, con conseguente possibilità di raccogliere un numero di dati sufficientemente significativo). Pertanto il bene da stimare è stato comparato con altri beni simili di cui è noto il prezzo (mediante indagine di mercato specifica, analisi dei prezzi di compravendita noti, ecc.), tenendo anche conto del loro valore di mercato desumibile per via indiretta, rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso dell'Agenzia del Territorio e dalle Borse immobiliari. Si è così proceduto:

- a un'indagine estesa a reperire dati relativi a beni dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima;
- a formare una scala di prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- a inserire il bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

Sono state tenute in conto tutte le caratteristiche che concorrono alla determinazione del prezzo, più precisamente:

- caratteristiche di localizzazione (collocazione, raggiungibilità, presenza di servizi, possibilità di parcheggio, esposizione, collegamenti stradali);
- caratteristiche di posizione (destinazione urbanistica, qualità ambientale);

- caratteristiche intrinseche (tipologia, vetustà dell'edificio, solidità della struttura, grado di finitura, livello di manutenzione, accessi, dimensioni e distribuzione dei vani, pertinenze, accessori, dotazioni, impianti tecnologici, caratteristiche architettoniche).

La serie dei prezzi è stata parametrata alla consistenza del bene espressa in mq rilevati e in funzione delle destinazioni d'uso delle varie parti componenti l'immobile.

In considerazione delle difformità rilevate e già precedentemente evidenziate, e dell'impossibilità della regolarizzazione urbanistica delle stesse ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, nonché dell'impossibilità dell'abbattimento in quanto trattasi di cambi di destinazione d'uso e non di parti completamente abusive, per la stima si è proceduto a dare valori differenziati alle superfici secondo la destinazione d'uso riportata nei titoli abilitativi.

CALCOLO VALORE LOTTO € 167.325,00, così desunti:

1) TERRENI mq 405,00 x 20,00 €/mq = € 8.100,00

2) EDIFICIO PIANO TERRA € 71.625,00

- FABBRICATO AGRICOLO mq 54,90 x 700,00 €/mq = € 38.430,00

- PORTICO mq 18,00 x 450,00 €/mq = € 8.100,00

- GARAGE mq 27,20 x 600,00 €/mq = € 16.320,00

- INTERCAPEDINE mq 58,50 x 150,00 €/mq = € 8.775,00

3) EDIFICIO PRIMO PIANO € 87.600,00

- FABBRICATO RESIDENZIALE mq 54,90 x 1.200,00 €/mq = € 65.880,00

- BALCONE mq 18,00 x 300 €/mq = € 5.400,00

- PORTICO mq 27,20 x 600,00 €/mq = € 16.320,00

- BALCONE mq 12,00 x 0,00 €/mq = € 0,00

Valore finale di stima: € 167.325,00

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.

Coreno Ausonio, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Adriano Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato di famiglia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione nomina alle parti e convocazione per il primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota riepilogativa

