

ASTE GIUDIZIARIE®
Geometra MIGNARDI MASSIMO
via Piave, 57
03100 - FROSINONE (FR)
Partita IVA: 01424680609
Codice fiscale: MGNMSM61L10L780J
Telefono: 3465352074 - Fax: 0775857118
e-mail: masmignardi@gmail.com
PEC: massimo.mignardi@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA 2120/2006

Tribunale di FROSINONE

procedura n. 2120/2006

Debitore Esecutato:

Giudice Delegato: Dott. Petteruti Andrea
Curatore del Fallimento: Avv. Costantini Luca

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Frosinone, 20 marzo 2022

Geometra MASSIMO MIGNARDI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 26 febbraio 2009, il sottoscritto **Geometra MASSIMO MIGNARDI**, con studio in Frosinone (FR), via Piave n. 57, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di FROSINONE al n. 1589, assicurato con la compagnia , polizza n. -, con scadenza in data 08/02/2022, a seguito di nomina accettata in data 26 febbraio 2009 attraverso il deposito - con modalità cartacea - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Ferentino (FR) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le già menzionate note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Zona di ubicazione dell'edificio:

AGRICOLA

Stato di conservazione e manutenzione:

MEDIOCRE

Impianti tecnologici dell'edificio:

MINIMALI

Finiture dell'edificio:

OBSOLETE

Parti comuni dell'edificio:

CORTILE

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Magazzino sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, VIA BAGNI ROANA n. 135, piano T, censito al foglio 42, particella 605 sub. 2, cat. C/2, rendita € 406,24.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: superiormente ABITAZIONE al P1° sub 3, sul perimetro corte comune sub 1.

Stato di conservazione e manutenzione: SCADENTE - AL GREZZO STRUTTURALE

Impianti tecnologici: ELETTRICO presente in modo minimale ed essenziale.

Finiture: NESSUNA

Immobile 2

Appartamento sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, VIA BAGNI ROANA n. 138, piano 1, censito al foglio 42, particella 605 sub. 3, cat. A/7, rendita € 604,25.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: al piano sottostante DEPOSITO al sub 2, sul perimetro corte comune sub 1.

Stato di conservazione e manutenzione: SCADENTE - AI LIMITI DELL'ABITABILITA'

Impianti tecnologici: ELETTRICO, IDRICO, SCARICO

Finiture: intonaci e pavimenti MOLTO PROVATI

Immobile 3

Stalle site in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, VIA BAGNI ROANA snc, piano T, censito al foglio 42, particella 716, cat. C/6, rendita € 41,63.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: SU TUTTO IL PERIMETRO MAPPALE 715

Stato di conservazione e manutenzione: SCADENTE – diroccato ed in disuso

Impianti tecnologici: NESSUNO

Finiture: privo di intonaci e pavimenti

Immobile 4

Forno da pane sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, VIA BAGNI ROANA n. 135, piano T, censito al foglio 42, particella 717, cat. C/6, rendita € 6,40.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: SU TUTTO IL PERIMETRO MAPPALE 715

Stato di conservazione e manutenzione: SCADENTE – demolito in parte

Impianti tecnologici: NESSUNO

Finiture: NESSUNA

Immobile 5

Fabbricato rurale per abitazione al piano primo e depositi al piano terra sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, Via Bagni Roana n. 135, censito al foglio 42, particella 142.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: MAPPALE 605 SUD OVEST, STRADA BAGNI ROANA, MAPPALE 715 NORD EST

Stato di conservazione e manutenzione: IN STATO DI ABBANDONO ABITATIVO

Impianti tecnologici: DIVELTI NON EFFICIENTI

Finiture: OBSOLETI DA RIFARE

Immobile 6

Terreno agricolo pascolivo sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, Via BAGNI ROANA, censito al foglio 42, particella 715, rendita € 49,90.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: STRADA BAGNI ROANA, MAPPALE 142, MAPPALE 605. MAPPALI: A SUD 518, 159, 158, 156, 155; AD OVEST 140; A NORD 827, 743, 720.

Immobile 7

Terreno agricolo pascolivo sito in Comune di Ferentino (FR), frazione Bagni Roana, Via BAGNI ROANA, censito al foglio 42, particella 156, rendita € 14,02.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: MAPPALI: A NORD 715; AD OVEST 155, 154; A SUD 163; AD EST 158.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 154,40 m²

Consistenza commerciale complessiva un mezzo della corte: 52,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.656,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 128,50 m²

Consistenza commerciale complessiva un mezzo della corte: 58,39 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.310,00

Immobile 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 19,45 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.034,00

Immobile 4

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 2,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 749,00

Immobile 5

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 117,80 m²

Consistenza commerciale complessiva cortile: 56,35 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.538,00

Immobile 6

Consistenza commerciale complessiva del terreno: 8.401,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.252,00

Immobile 7

Consistenza commerciale complessiva del terreno: 2.360,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.779,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.1).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.2).

Immobile 3

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.3).

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.4).

Immobile 5

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.5).

Immobile 6

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.6).

Immobile 7

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 5 settembre 2017 (allegato A.7).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Tutti gli Immobili sono alla data del sopralluogo occupati da proprietario

e familiari, in qualità di

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

AGRICOLA

LICENZA EDILIZIA DEL 08/07/1976 E CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PER LE DIFFORMITA' ALLA CITATA LICENZA

Immobile 2

AGRICOLA

LICENZA EDILIZIA DEL 08/07/1976 E CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PER LE DIFFORMITA' ALLA CITATA LICENZA

Immobile 3

AGRICOLA

MANUFATTO EDIFICATO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967

Immobile 4

AGRICOLA

MANUFATTO EDIFICATO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967

Immobile 5

AGRICOLA

COSTRUZIONI EDIFICATE PRIMA DEL 01/09/1967 - FABBRICATO RURALE ABITATO E UTILIZZATO DAI PROPRIETARI FINO AL 1977

Immobile 6

agricola

SUL TERRENO SONO PRESENTI DELLE OPERE EDILIZIE E MANUFATTI DEMOLITI E RIDOTTI AD AMMASSI DI MACERIE, PER CUI NON UTILI ALLA CONSISTENZA URBANISTICA. LE UNICHE STRUTTURE PRESENTI SONO DEI CAPANNI IN ONDULINE DI LAMIERA POGGIATE A TERRA E PRIVE DI FONDAZIONE, PRIVE DI CONSISTENZA EDILIZIA.

Immobile 7

agricola

LIBERO DA OPERE EDILIZIE E MANUFATTI

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Foglio 42 estratto di mappa
- Aggiornamento f42 estratto di mappa

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato E.1)
- Aggiornamento visura catastale (allegato E.2)

Planimetrie:

- Grafico elaborato planimetrico (allegato E.3)
- SCHEDA planimetrica catastale (allegato E.4)

Immobile 2

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.5)

Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato E.6)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Foglio 42 estratto di mappa
- Aggiornamento f42 estratto di mappa

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.7)

Planimetrie:

- FABBRICATO 716 FOGLIO 42 planimetria DEPOSITATA (allegato E.8)

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Foglio 42 estratto di mappa
- Aggiornamento f42 estratto di mappa

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.9)

Planimetrie:

- MAPPALE 717 FOGLIO 42 planimetria DEPOSITATA (allegato E.10)

Immobile 5

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.11)

Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato E.12)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.



Immobile 6

Estratti di mappa:

- MAPPA 42 - FALL 2120_06 (allegato E.13)

Visure catastali:

- MAPPALE 156 visura catastale (allegato E.14)
- MAPPALE 715 visura storica catastale (allegato E.15)

Immobile 7

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato E.16)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato E.17)



GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1 e 2

L'immobile risulta conforme.

Costi di regolarizzazione:

- CONDONO EDILIZIO PER DIFFORMITA' DALLA LICENZA ORIGINARIA: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Stato di fatto: SCADENTI CONDIZIONI ABITATIVE

Stato autorizzato: LICENZA EDILIZIA DEL 08/07/1976 E CONDONO EDILIZIOO LEGGE 47/85 PER LE DIFFORMITA' DALLA CITATA LICENZA

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Stato di fatto: SCADENTI CONDIZIONI ABITATIVE

Immobile 4

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Stato di fatto: DEMOLITO NELLA PARTE SUPERIORE

Immobile 5

L'immobile risulta conforme.

Immobile 6

L'immobile risulta conforme.

Immobile 7

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.





Immobile 2
L'immobile risulta conforme.

Immobile 3
L'immobile risulta conforme.

Immobile 4
L'immobile risulta conforme.

Immobile 5
L'immobile risulta conforme.

Immobile 6
L'immobile risulta conforme.



Immobile 7
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Immobile 2
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Immobile 3
L'immobile risulta conforme.



Immobile 4
L'immobile risulta conforme.

Immobile 5
L'immobile risulta conforme.

Immobile 6
L'immobile risulta conforme.

Immobile 7
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA



Immobile 1
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Immobile 2
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Immobile 3
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.





Immobile 4
L'immobile risulta conforme.



Immobile 5
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Immobile 6
L'immobile risulta conforme.



Immobile 7
L'immobile risulta conforme.



3.6 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'



Gli Immobili sono pervenuti al Signor _____ :
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio NOTAIO RUGGERO ROSSI di MONTE SAN GIOVANNI CAMPANO (FR) in data 28 settembre 1973, repertorio 19348, registrato a FROSINONE in data 15 ottobre 1973 al n. 5335, vol. (allegato H.2)



3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: FERENTINO (FR)
 Frazione: BAGNI ROANA
 Dati catastali: Fg. 42, num. 605, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale DEPOSITO AGRICOLO	154,40	100%	154,40
Giardini esclusivi di appartamenti (1/2 corte mq 1.050/2)	525,00	10%	52,50
Superficie commerciale totale, m²			206,90

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA – Mediocre	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE LOCALI E INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 300,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
OBLAZIONE CONDONO EDILIZIO	€ 2.000,00
ONERI CONCESSORI CONDONO EDILIZIO	€ 1.000,00
Totale	€ 3.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 350,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 51.186,24
 Valore medio di mercato: € 29.276,40 = (€ 300,00 x 0,52 x m² 206,90 - € 3.000,00)
 Valore stimato: € 34.655,80 = (€ 350,00 x 0,52 x m² 206,90 - € 3.000,00)
 Valore stimato arrotondato: € 34.656,00

VALORE STIMATO € 34.656,00
 (euro trentaquattromilaseicentocinquantasei/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 605, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ABITAZIONE al piano primo	128,50	100%	128,50
Giardini esclusivi di appartamenti (1/2 della corte mq 1.050/2)	525,00	10%	52,50
Balconi scoperti	23,55	25%	5,89
Superficie commerciale totale, m²			186,89

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Mediocre	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE E INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 575,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 575,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
OBLAZIONE CONDONO EDILIZIO	€ 2.000,00
ONERI CONCESSORI	€ 1.000,00
Totale	€ 3.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 76.135,50
Valore medio di mercato: € 52.880,11 = (€ 575,00 x 0,52 x m² 186,89 - € 3.000,00)
Valore stimato: € 55.309,68 = (€ 600,00 x 0,52 x m² 186,89 - € 3.000,00)
Valore stimato arrotondato: € 55.310,00

VALORE STIMATO € 55.310,00
(euro cinquantacinquemilatrecentodieci/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «3»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 716

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale Stalle (porcilaie e pollaio)	19,45	100%	19,45
Superficie commerciale totale, m²			19,45

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Mediocre	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE LOCALI E INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 350,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 350,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 5.245,38
Valore medio di mercato: € 3.539,90 = € 350,00 x 0,52 x m² 19,45
Valore stimato: € 3.034,20 = € 300,00 x 0,52 x m² 19,45
Valore stimato arrotondato: € 3.034,00

VALORE STIMATO € 3.034,00
(euro tremilatrentaquattro/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «4»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 717

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale Forno da pane	2,40	100%	2,40
Superficie commerciale totale, m²			2,40

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Mediocre	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,52

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE LOCALI E INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 600,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 806,40
Valore medio di mercato: € 748,80 = € 600,00 x 0,52 x m² 2,40
Valore stimato: € 748,80 = € 600,00 x 0,52 x m² 2,40
Valore stimato arrotondato: € 749,00

VALORE STIMATO € 749,00
(euro settecentoquarantanove/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «5»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 142

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ABITAZIONI al piano primo	117,80	100%	117,80
Cantine non collegate ai vani principali	117,80	25%	29,45
Giardini esclusivi di appartamenti	182,70	10%	18,27
Foglio 42, num. 142 (AIA: Area Rurale)	172,60	5%	8,63
Superficie commerciale totale, m²			174,15

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE ED INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 250,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 1.920,00
Valore medio di mercato: € 52.245,00 = € 300,00 x m² 174,15
Valore stimato: € 43.537,50 = € 250,00 x m² 174,15
Valore stimato arrotondato: € 43.538,00

VALORE STIMATO € 43.538,00
(euro quarantatremilacinquecentotrentotto/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «6»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 715

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale	Sup. reale	Valore al m ²	Valore totale
Foglio 42, num. 715 (Seminativo arborato)	8.401,00	8.401,00	4,00	33.604,00
Valore totale, €				33.604,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. reale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	8.401,00	17.600,00	14.785,76
Valore totale, €			14.785,76

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
Coefficiente globale	0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE LOCALI ED INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 4,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 4,00

Valore catastale: € 5.613,75
Valore VAM: € 14.785,76
Valore medio di mercato: € 31.251,72 = € 4,00 x 0,93 x m² 8.401,00
Valore stimato: € 31.251,72 = € 33.604,00 x 0,93
Valore stimato arrotondato: € 31.252,00

VALORE STIMATO € 31.252,00
(euro trentunomiladuecentocinquantadue/00)

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «7»

Comune: FERENTINO (FR)
Frazione: BAGNI ROANA
Dati catastali: Fg. 42, num. 156

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale	Sup. reale	Valore al m ²	Valore totale
Foglio 42, num. 156 (Seminativo arborato)	2.360,00	2.360,00	4,00	9.440,00
Valore totale, €				9.440,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. reale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	2.360,00	17.600,00	4.153,60
Valore totale, €			4.153,60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
Coefficiente globale	0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
AGENZIE LOCALI ED INTERMEDIARI IMMOBILIARI	€ 4,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 4,00

Valore catastale: € 1.577,25
Valore VAM: € 4.153,60
Valore medio di mercato: € 8.779,20 = € 4,00 x 0,93 x m² 2.360,00
Valore stimato: € 8.779,20 = € 9.440,00 x 0,93
Valore stimato arrotondato: € 8.779,00

VALORE STIMATO € 8.779,00
(euro ottomilasettecentosettantanove/00)

Geometra MASSIMO MIGNARDI

3.8 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura lo scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla fascia agricola di BAGNI ROANA, lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 174.318,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 174.318,00


Geometra MASSIMO MIGNARDI

4. ALLEGATI

A._ - SCHEDE DI RILIEVO DEL BENE;

C._ - Descrizione Iscrizione ipotecaria e - Trascrizione pregiudizievole

E._ - Documenti catastali