

TRIBUNALE DI CASSINO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da:

**** 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	4
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	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 07.08.2024, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Via campo di Porro n. 19 - 03043 - Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338 3031362, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosari Ciuffi, Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 03.09.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato destinato a civile abitazione/deposito/cantina con annesso terreno di pertinenza ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Aria Marina n. 16 - Loc. Moscuso .

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno adibito a cantina/deposito ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati da una scala esterna.

L'unità immobiliare a piano terra è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 1, (categoria C/2, consistenza mq. 133, superficie mq. 174).

L'unità immobiliare al piano primo (appartamento) è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 2, (categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 182).

Al fabbricato è annesso un terreno ad uso esclusivo in parte adibito a giardino/parcheggio di pertinenza del fabbricato, in parte adibito ad uso agricolo (vigneto - uliveto) censito nel catasto terreni al foglio 8 particella 5123, (superficie mq. 2.472) e particella 5133, (superficie mq. 1.085).

L'immobile è sito in agro del Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla loc. Moscuso, in zona a prevalente vocazione agricola distante circa 5 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno risultano completamente recintati ed hanno accesso dalla Via Contrada Aria Marina mediante cancello carrabile in ferro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato destinato a civile abitazione/deposito/cantina con annesso terreno di pertinenza ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Aria Marina n. 16 - Loc. Moscuso .

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 ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità negoziale confina a sud-ovest con la viabilità pubblica (Via Contrada Aria marina), a nord-est con **** Omissis **** (mapp. 36), a nord-ovest con **** Omissis **** (mapp. 41 e 5132) a sud-est con **** Omissis **** (mapp. 5152, 5263) **** Omissis **** (mapp. 420) **** Omissis **** (mapp. 419, 418, 417) **** Omissis **** (mapp. 42, 165), salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Sub2)	135,88 mq	173,56 mq	1,00	173,56 mq	2,85 m	Primo
Deposito/Cantina (Sub 1)	126,02 mq	173,56 mq	0,60	104,14 mq	2,70 m	Terra
Balconi scoperti (Sub 2)	37,16 mq	37,19 mq	0,25	9,29 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				286,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già detto, l'immobile è costituito da un fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno adibito a cantina/deposito ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati da una scala esterna.

Al fabbricato è annesso un terreno ad uso esclusivo in parte adibito a giardino/parcheggio a servizio del fabbricato, in parte adibito ad uso agricolo. L'accesso al fabbricato ed ai terreni avviene direttamente dalla via pubblica " Contrada Aria Marina" mediante cancello carrabile in ferro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili di seguito indicati sono perventuti a **** Omissis **** in maniera indivisa per successione *mortis-causa* (trascritta il 12.11.1974) dal padre **** Omissis **** nato il **** Omissis **** (deceduto il 15.10.1973) e pro quota per donazione da **** Omissis **** . Gli immobili sono stati

definitivamente attribuiti a **** Omissis **** a seguito di atto di divisione Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** del 08.03.1980 (Rep. **** Omissis ****).

Il fabbricato è stato edificato sul mapp. 5123 del Foglio 8 ed è stato censito in catasto il 10.02.1986.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08.03.1980 al 22.11.2024 (data visura : 05/12/2024)	**** Omissis **** (proprietà per l'intero)	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 41C sub 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 133 Superficie catastale 174 Piano T
Dal 08.03.1980 al 22.11.2024 (data visura : 05/12/2024)	**** Omissis **** (proprietà per l'intero)	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 41C sub 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 182 Piano 1

Terreno

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08.03.1980 al 22.11.2024 (data visura : 22/11/2024)	**** Omissis **** (2/3 piena proprietà) **** Omissis **** (1/3 nuda proprietà) **** Omissis **** (1/3 usufrutto)	Catasto TERRENI Fg. 8, Part. 5123 Qualità Pascolo Cl. 1 Superficie catastale are 24.72
Dal 08.03.1980 al 22.11.2024 (data visura : 22/11/2024)	**** Omissis **** (2/3 piena proprietà) **** Omissis **** (1/3 nuda proprietà) **** Omissis **** (1/3 usufrutto)	Catasto TERRENI Fg. 8, Part. 5133 Qualità Bosco Ceduo Cl. 2 Superficie catastale are 10.85

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
	8	41C	1		C/2	1	133 mq	174 mq	144,25	T	
	8	41C	2		A/3	1	6,5 vani	182 mq	335,70	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	5123				Pascolo	1	00 24 72	3,83	1,92	
8	5133				Bosco Ceduo	2	00 10 85	1,68	0,17	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione del fabbricato desunta nel corso dell'accertamento, non sussiste la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Il fabbricato ha subito alcune modifiche interne consistenti nella chiusura/apertura di alcuni vani al piano terra, la realizzazione di tramezzature per la creazione di un servizio igienico al piano primo ed uno al piano terra.

Sono state pertanto eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale; l'immobile è rimasto censito al F.8 mapp. 41C sub 1 e sub 2, con lieve incremento della rendita catastale dell'immobile identificato con il sub 1 per effetto del lieve aumento della superficie complessiva denunciato nella variazione presentata in data 04.12.2024.

Inoltre, le verifiche hanno permesso di accertare che per gran parte del terreno, non esiste perfetta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Le verifiche catastali sono state effettuate alla data del 05.12.2024 e del 22.11.2024.

PATTI

Per quanto potuto accertare, l'immobile risulta ad oggi abitato dal Sig. **ONISSIS** dalla moglie.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato ed in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato presenta esternamente segni di usura imputabili alla vetustà e dalla assenza di interventi manutentivi.

All'interno, il piano terra risulta incompleto, privo di pavimentazioni, impianti, infissi interni ed altre opere di finitura (tranne che nella cucina rustica) come si evince dalle foto allegate. L'appartamento al piano primo ove risiede il Sig. **ONISSIS** risulta invece in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici come risulta peraltro dal Certificato di Destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Mignano Monte Lungo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, è stato realizzato con struttura portante in muratura (blocchi di tufo) con solai di interpiano in latero cemento e copertura a tetto a falde; le pareti interne sono in prevalenza intonacate e tinteggiate; le pareti esterne intonacate con finitura al rustico; al piano primo i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucine sono costituiti prevalentemente materiale ceramico; i pavimenti delle camere e della cucina sono in parte in pietra di "Coreno" ed parte in materiale ceramico. Gli infissi esterni al piano primo sono in legno ed in alluminio, quelli interni in legno. Il piano terra, come già indicato, risulta incompleto, privo di pavimentazioni, impianti, infissi interni ed esterni ed altre opere di finitura come si evince dalle foto allegate.

L'immobile è dotato al piano primo degli impianti idrosanitario, elettrico e di riscaldamento. L'altezza interna varia da mt. 2,70 a mt. 2,85 per i piani terra e primo.

L'immobile è dotato di area scoperta ad uso esclusivo, convenientemente recintata, adibita in parte a giardino ed in parte a parcheggio e gode di buona esposizione panoramica e soleggiamento. La porzione di terreno posta sul retro del fabbricato risulta utilizzata ad uso agricolo. L'accesso al fabbricato ed ai terreni avviene direttamente da Via Contrada Aria Marina, mediante cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già evidenziato, al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato, abitato dal Sig. **** Omissis **** e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1980 al 22/11/2024 (Data Visura)	**** Omissis **** (2/3 piena proprietà)	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis **** (1/3 nuda proprietà)	Notaio **** Omissis **** (Venafro)	08/03/1980	55380	
	**** Omissis **** (1/3 usufrutto)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Isernia	08/04/1980	6929	6933

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.

Gli immobili sono pervenuti a **** Omissis **** pro quota per successione *mortis-causa* (trascritta il 12.11.1974) da **** Omissis **** nato il **** Omissis **** (deceduto il **** Omissis ****) e pro quota per donazione da **** Omissis **** (Mignano Monte Lungo **** Omissis ****). Gli immobili sono stati definitivamente attribuiti a **** Omissis **** a seguito di atto di divisione Notaio **** Omissis **** di **** Omissis **** del 08.03.1980 (Rep. **** Omissis ****).

Il fabbricato è stato edificato sul mapp. 5123 del Foglio 8 ed è stato censito in catasto il 10.02.1986.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.
Iscritta il 26/04/2007
Reg. gen. 27131 - Reg. part. 9570
Importo evasione imposte : € 12.531,95
A favore di Gest Line Spa - Napoli
Contro : **** Omissis ****
Ipoteca Legale : € 25.063,90 (gravante sull'immobile F. 8 mapp. 42C sub 2)
Data: 19/04/2007
N° repertorio: 130133/28

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Rep. 12888 del 28/12/2007
Accertamento giudiziale per accertamento simulazione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto con Form. 20688 del 14/01/2008
Trascritto il 14/01/2008
Reg. gen. 1939 - Reg. part. 1460
A favore di **** Omissis ****
Contro : **** Omissis ****
Immobili siti in Mignano Monte Lungo (CE)

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto esecutivo o cautelare

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 1956/2024 del 27/06/2024

Trascritto il 05/07/2024

Reg. gen. 26680 - Reg. part. 21656

A favore di **** Omissis ****

Contro : **** Omissis ****

Immobili siti in Mignano Monte Lungo (CE)

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, lo scrivente ha presentato al Comune di Mignano Monte Lungo (CE) in data 23.09.2024, richiesta per il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica (assunta dall'Ente con prot. 7477) dei fondi ricadenti in catasto terreni al Foglio n. 8 mapp. 5123 e 5133.

In data 08.11.2024 il Comune di Mignano Monte Lungo (CE) ha rilasciato il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (prot. 9007) dei sopra citati terreni, da cui si evince che sulla base del PUC (Piano Urbanistico Comunale) approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 28.06.2024, hanno la seguente destinazione :

- Terreno distinto al Foglio 8 mapp. 5123 (per circa il 93% della superficie) : **"Zona B3 - AMBITO URBANO IN TERRENO AGRICOLO"**
- Terreno distinto al Foglio 8 mapp. 5133 (per circa il 5% della superficie) : **"Zona B3 - AMBITO URBANO IN TERRENO AGRICOLO"**
- Terreno distinto al Foglio 8 mapp. 5123 (per circa il 7% della superficie) : **"Zona EO : Agricola Ordinaria"**
- Terreno distinto al Foglio 8 mapp. 5133 (per circa il 95% della superficie) : **"Zona EO : Agricola Ordinaria"**

Per quanto concerne il contesto paesaggistico e la eventuale presenza di vincoli, dal citato certificato si evince che i terreni sopra citati, sono compresi in **zona soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO** ai sensi del RDL 30.12.1223 n. 3267 e L.R. 07.05.1996 n. 11.

Da quanto si deduce dal certificato rilasciato, i terreni non ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004. Non sono presenti altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia del fabbricato, il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Mignano Monte Lungo in data 23.09.2024, apposita istanza finalizzata al rilascio di copia degli elaborati grafici di progetto e dei provvedimenti edilizi eventualmente esistenti (Licenze Edilizie - Concessioni Edilizie -D.I.A./S.C.I.A. ecc.) ottenuti dal Sig. **** Omissis **** per l'edificazione del fabbricato individuato catastalmente al F. 8 mapp. 41C .

In riscontro alla citata richiesta, il Comune di Mignano Monte Lungo ha rilasciato in data 08.11.2024 copia dei seguenti atti amministrativi :

- 1) Licenza di Costruzione n. 86 del 28.07.1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mignano Montelungo al Sig. **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato in Via Moscuso.
- 2) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 3009 del 20.07.2007 presentata dal Sig. **** Omissis **** per la realizzazione di una recinzione al fabbricato distinto in catasto al F. 8 mapp. 41C.
- 3) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 4265 del 24.10.2007 presentata dal Sig. **** Omissis **** per l'esecuzione di opere edili interne al preesistente fabbricato in Via Aria Marina, Loc. MOSCUSO, distinto in catasto al F. 8 mapp. 41C.
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria (ex L. 47/85) n. 27 del 20.05.2013 rilasciata al Sig. **** Omissis **** (su istanza del 29.03.1986) per lavori eseguiti in difformità dalla Licenza di Costruzione, n. 86/1977 al fabbricato per civile abitazione distinto in catasto al F. 8 mapp. 41C.

Dal raffronto tra la situazione del fabbricato accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica sopra indicata acquisita presso il Comune interessato, **sono state riscontrate talune difformità** costituite prevalentemente da opere interne eseguite sull'immobile, senza alcuna sensibile modifica delle superfici complessive, dei volumi ed ogni altro ulteriore parametro edilizio.

Al piano terra del fabbricato le difformità riscontrate sono costituite da nuove tramezzature interne, che hanno portato alla creazione di un servizio igienico ed una cucina rustica; sono state inoltre eseguite modifiche distributive che hanno interessato **parti strutturali interne dell'edificio**.

Anche al piano primo è stata riscontrata l'esecuzione di nuove tramezzature interne, che hanno portato alla creazione di un nuovo servizio igienico (con relativa apertura finestrata sulla parete muraria esterna) ed una nuova camera da letto, con modifiche distributive che hanno interessato anche parti strutturali.

Sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, le suddette opere eseguite senza titolo, sono inquadrabili nella tipologia delle c.d. **opere di manutenzione straordinaria** (pesante) previste dall'art. 3 comma 1 lett.b) del D.P.R. n. 380/82001 (T.U. dell'Edilizia), che riguardano (oltre l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne) anche le parti strutturali dell'edificio (Attività n. 4, Tabella A, Sez. II del d.lgs. n. 222/2016, art. 22 comma 1, lettera a) del d.P.R. n. 380/2001).

Per la sanatoria di dette opere, così come disposto dall'art. 37 comma 4 del citato T.U. dell'Edilizia, (e dalla relativa normativa regionale) è necessaria la presentazione all'amministrazione comunale, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) da parte di un tecnico abilitato, corredata dei relativi elaborati grafici e delle ulteriori indicazioni. (Attività n. 41, Tabella A, Sez. II del d.lgs. n. 222/2016).

Occorre inoltre regolarizzare presso gli uffici Regionali del Genio Civile, le modifiche distributive che hanno interessato le parti strutturali dell'edificio.

Gli oneri economici per la citata sanatoria, vengono sinteticamente stimati in €8.500,00 (per sanzioni pecuniarie amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche generali) che andranno ovviamente detratti dal valore del bene.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del relativo certificato di agibilità.

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.

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 a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno adibito a cantina/deposito ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati da una scala esterna. L'unità immobiliare a piano terra è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 1, (categoria C/2, consistenza mq. 133, superficie mq. 174). L'unità immobiliare al piano primo (appartamento) è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 2, (categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 182). Al fabbricato è annesso un terreno ad uso esclusivo in parte adibito a ingresso/giardino/parcheggio di pertinenza del fabbricato, in parte adibito ad uso agricolo (vigneto – uliveto) censito nel catasto terreni al foglio 8 particella 5123, (superficie mq. 2.472) e particella 5133, (superficie mq. 1.085). L'immobile è sito in agro del Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla loc. Moscuoso, in zona a prevalente vocazione agricola distante circa 5 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno risultano completamente recintati ed hanno accesso dalla Via Contrada Aria Marina mediante cancello carrabile in ferro.

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

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 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.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio (dati relativi al primo semestre del 2024).

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Tra 600,00 €/mq. e 900,00 €/mq. = €/mq.750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato con dest. abitazione/deposito MIGNANO MONTE LUNGO (FR) - Via Contrada Aria Marina n. 16	286,99 mq	750,00 €/mq	€ 215.242,50	100,00	€ 215.242,50
Valore di stima:					€ 215.242,50

Valore di stima del bene: € 215.242,50

Al quale vanno detratti gli oneri economici per la citata sanatoria, che sono stati sinteticamente stimati in €8.500,00 (per sanzioni pecuniarie amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche generali) .

Pertanto, il **Valore di stima del bene sarà : € 215.242,50 - € 8.500,00 = € 206.742,50**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, 05.12.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federico Pisani

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno adibito a cantina/deposito ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati da una scala esterna.

L'unità immobiliare al piano terra è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 1, (categoria C/2, consistenza mq. 133, superficie mq. 174).

L'unità immobiliare al piano primo (appartamento) è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 2, (categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 182).

Al fabbricato è annesso un terreno ad uso esclusivo in parte adibito a ingresso/giardino/parcheggio di pertinenza del fabbricato, in parte adibito ad uso agricolo (vigneto - uliveto) censito nel catasto terreni al foglio 8 particella 5123, (superficie mq. 2.472) e particella 5133, (superficie mq. 1.085).

L'immobile è sito in agro del Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla loc. Moscusio, in zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 5 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno risultano completamente recintati ed hanno accesso dalla Via Contrada Aria Marina mediante cancello carrabile in ferro.

Valore di stima del bene = € 206.742,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2024 DEL R.G.E.I.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Fabbricato per civile abitazione		
Ubicazione:	MIGNANO MONTE LUNGO (CE) loc. Moscuso – Via Contrada Aria Marina n.16	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato adibito a deposito/civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 41C sub 1 e 2 con annessa corte esclusiva e altro terreno pertinente (in catasto terreni al F. 8 mapp. 5123 e mapp. 5133)	Superficie Fabbricato: 286,99 mq Terreno: 3.557 mq.
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in discreto stato di conservazione.	
Descrizione:	Trattasi di fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno adibito a cantina/deposito ed un piano primo adibito ad abitazione, collegati da una scala esterna. L'unità immobiliare a piano terra è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 1, (categoria C/2, consistenza mq. 133, superficie mq. 174). L'unità immobiliare al piano primo (appartamento) è censita nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 41C, subalterno 2, (categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 182). Al fabbricato è annesso un terreno ad uso esclusivo in parte adibito a ingresso/giardino/parcheggio di pertinenza del fabbricato, in parte adibito ad uso agricolo (vigneto – uliveto) censito nel catasto terreni al foglio 8 particella 5123, (superficie mq. 2.472) e particella 5133, (superficie mq. 1.085).	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato	