

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turchetta Cinzia, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto Ing. Turchetta Cinzia, con studio in Via Sant'antonio Pietrelate, 25 - 03037 - Pontecorvo (FR), email cinziaturchetta@gmail.com, PEC ing.cinziaturchetta@pec.it, Tel. 3397259300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9 (Coord. Geografiche: 41°30'21.4"N 13°45'36.1"E)

## DESCRIZIONE

---

Il bene si colloca a pochi chilometri dal centro cittadino, in area agricola definita "E1" dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. E' costituito da una villetta realizzata su un declivio naturale che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano interrato) con giardino tutt'intorno e recinto. Il piano interrato ha 3 lati fuori terra.

Dal piano strada si accede al giardino mediante un cancello carrabile dal quale si snodano un vialetto carrabile ed una gradonata che conducono all'ingresso dell'abitazione posto al piano interrato sul versante SUD che il giardino antistante l'ingresso è arredato con piscina, un locale tecnico realizzato in legno. Su due facciate, di ingresso e laterale (lato SUD e EST), sono presenti due porticati realizzati in legno.

Al piano interrato dell'abitazione si distribuiscono: un disimpegno di ingresso con ampio salotto, una sala da pranzo rustica con cucinotto e camino, un ripostiglio ed un bagno. Al piano primo, a cui si accede mediante scala in marmo con finiture in pietra, si trova la zona notte con tre stanze da letto ed un bagno. L'abitazione è rifinita con materiali di pregio, presenta infissi in legno e protezioni alle finestre contro le infrazioni, travi solaio in legno. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua in alcuni angoli del solaio imputabili allo spostamento di tegole in copertura.

L'abitazione è protetta esternamente da massicciate e muri di contenimento.

Il giardino circostante è realizzato in prato e piante.

Al momento sulla proprietà grava un'ordinanza di demolizione n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte del Comune di Piedimonte San Germano con la quale lo stesso ha ordinato ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietari dell'immobile con egual quote, la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità al permesso a costruire n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e all'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ottenuta per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato adibito ad uso NON residenziale. I proprietari si sono opposti con ricorso al Tar del 19/01/2018.

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.

L'immobile, oggetto di perizia, riportato in NCEU a foglio 6 particella 1600 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1600 in base alla nota di costituzione del 26/08/2011 pratica n.



fr0239707 in atti dal 26/08/2011 costituzione n.8636.1/2011.

L'ente Urbano riportato in NCT al Foglio 6 Particella 1600 deriva da terreno riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1105 (già particella 8 di maggiore consistenza).

I Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno ricevuto in donazione nel 2007 e nel 2009 rispettivamente le particelle 1463 (ex1105) censita al catasto terreni e 847sub2 cat. c/6 entrambe su foglio 6.

Nel 2010 i proprietari richiedono ed ottengono il permesso a demolire la porzione di fabbricato ad uso non residenziale distinto in catasto fabbricati al foglio 6 m.847 sub 2 e a ricostruirlo su mappale 1463 adiacente sempre per uso non residenziale, nello specifico garage/deposito realizzato su due piani T-1 e T, per superficie utile totale di 51,22mq come da progetto allegato.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il Creditore ha depositato una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

---

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari del bene oggetto di perizia, risultano al momento legalmente separati ma precedentemente proprietari in egual parti in comunione dei beni.

---

## CONFINI

---

Il bene oggetto di perizia confina ad Est con la particella 1106 foglio 6, ad Ovest-Nord Ovest con la particella 847-1464 foglio 6, a Nord est-strada con la comunale via Parito



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,76 mq	95,74 mq	1	95,74 mq	2,70 m	T-1
Abitazione	47,59 mq	63,57 mq	1	63,57 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	9,20 mq	10,80 mq	0,30	3,24 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	808,56 mq	808,56 mq	0,0358	28,95 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati sopra riportati sono relativi al bene così come utilizzato al momento (civile abitazione).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 31/12/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 38 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 56 49 Reddito dominicale € 26,25 Reddito agrario € 18,96
Dal 31/12/1980 al 21/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 38 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 46 99 Reddito dominicale € 21,84 Reddito agrario € 15,77
Dal 11/09/1992 al 21/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1105 Qualità ,,.,.,.,, Superficie (ha are ca) 14 40 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 4,83
Dal 21/04/1993 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1105 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 14 40 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 4,83
Dal 27/09/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1463 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 09 13 Reddito dominicale € 4,24 Reddito agrario € 3,06
Dal 18/10/2007 al 03/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1463 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 09 13 Reddito dominicale € 4,24 Reddito agrario € 3,06
Dal 03/08/2011 al 26/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1600 Categoria EU
Dal 26/08/2011 al 03/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1600 Categoria A2 Cl.8, Cons. 6,5vani Rendita € 503,55
Dal 03/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1600 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 451,90
Dal 09/11/2015 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1600 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 192 mq Rendita € 451,90

I Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano titolari reali e catastali del bene.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	6	1600			A2	7	7 vani	192 mq	451,9 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile oggetto di perizia non esiste correlazione tra i dati catastali e gli usi consentiti dal permesso a costruire rilasciato dal comune di appartenenza che risulta l'ultimo documento utile depositato. Nello specifico la concessione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata rilasciata su richiesta di permesso a costruire avente per oggetto demolizione di porzione di fabbricato al mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* categoria C/6 e ricostruzione dello



stesso su mappale adiacente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dello stesso foglio per uso NON residenziale, esattamente ad uso garage come si evince da relazione tecnica allegata a progetto e relazione di fine lavori. Per quanto sopra esposto, non risulta corrispondenza con l'attuale visura per la quale l'immobile risulta accatastato con Categoria A/2 - uso Civile abitazione

La porzione di fabbricato, oggetto di demolizione, al mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*2421 pratica edilizia n. 301 del 1986## per essere stato edificato in difformità alla licenza edilizia.

## PRECISAZIONI

---

Al momento della redazione della perizia la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa. Esiste congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile risulta ottimo. Fatta eccezione per qualche infiltrazione di acqua causata con molta probabilità dallo spostamento di tegole su manto di copertura, il fabbricato risulta ben custodito. La corte esterna risulta curata.

## PARTI COMUNI

---

La proprietà non è inserita in un contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con immobili adiacenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile presenta Altezza interna utile al piano interrato di metri 2,70 circa e al piano terra di metri 32,70 circa.

L'immobile risulta in buono stato manutentivo al momento del sopralluogo, fatta eccezione per le infiltrazioni sopra esposte che dovranno essere oggetto di manutenzione immediata.

Le Pareti esterne ed interne così come le pavimentazioni interne ed esterne sono in buono stato manutentivo.

Gli infissi esterni ed interni sono di pregio e dotati di grate antintrusione .

La corte esterna è dotata di piscina fuori terra in stato di semiabbandono comprensiva di locale tecnico e di



giardino verde.

Non sono presenti garage o cantine, presente posto auto scoperto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2 e dalla figlia non esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1991 al 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>atto di rinuncia ad azione di riduzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giacinto Iadecola	12/06/1991	18925	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di Frosinone	18/07/1991	12079	10241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/1991 al 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Denunciata successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giacinto Iadecola	13/06/1991	23	282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di Frosinone	13/09/1991	14695	12453
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/1993 al 18/10/2007	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Iadecola Giacinto	21/04/1993	26979	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Frosinone	15/05/1993	6578	5233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2007 al 19/02/2024		**** Omissis ****			
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando Scardamaglia	18/10/2007	82285	25050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio provinciale di Frosinone	14/11/2007	31062	18745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 19/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 18/12/2019  
Reg. gen. 20204 - Reg. part. 2687  
Importo: € 170,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85,00  
Rogante: Labate Roberto



Data: 17/12/2019  
N° repertorio: 356454  
N° raccolta: 82086

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 03/07/2023  
Reg. gen. 13212 - Reg. part. 9765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 05/10/2023  
Reg. gen. 18770 - Reg. part. 14195  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene si colloca in area agricola definita E1 dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. L'area non è vincolata.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'unico ed ultimo permesso a costruire in atti è la concessione n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pratica edilizia n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per demolizione e ricostruzione di un locale adibito a garage.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



- 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.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo e documentato con gli allegati fotografici è conforme all'estratto planimetrico catastale ma difforme a quanto concesso nel permesso a costruire sopra citato e relativi progetti allegati.

Con ordinanza n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il comune di Piedimonte San Germano, in seguito a verbale di accertamento di illecito edilizio prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ordinato la rimozione, demolizione restituzione in ripristino entro 90 giorni.

Differmità riscontrate:

apertura di due lati del piano interrato con aumento di volumetria pari a circa 297,00 mc con modifica di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione con nuove opere di tramezzatura;

ampliamento del piano terra di mq 22 con cambio di destinazione d'uso da garage a civile abitazione con opere di tramezzatura e realizzazione di nuovi aggetti - balconi;

porticato lato sud di dimensioni in pianta di 4,60x4,55 m per 3,8 m di altezza alla linea di colmo;

porticato lato est di dimensioni in pianta di 3,24x2,955m per 2,45 m di altezza alla linea di colmo parzialmente chiusa con muri di altezza variabile da 0,5m a 1,5m;

casetta in legno adibita ad impianto tecnologico di mq 3,24 in pianta e altezza variabile da 1,95m a 2,30m ;

piscina di dimensioni 3,50x2,70x0,70(h)m;

recinzione esterna del fabbricato posta a confine con via Parito con altezza variabile da 0,5m a 1,5m avente funzione in parte di contenimento ed in parte di recinzione;

intervento di sistemazione esterna consistente nella realizzazione di gradini di collegamento del piano inferiore del fabbricato con il piano terra ed opere murarie di arredo;

opera di contenimento realizzata in pietra calcarea della lunghezza di 8,00m e altezza variabile da 1,30m a 0,00m.

## 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** - Villetta ubicata a Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9  
Il bene si colloca a pochi chilometri dal centro cittadino, in area agricola definita "E1" dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. E' costituito da una villetta realizzata su un declivio naturale che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano interrato) con giardino tutt'intorno e recinto. Il piano



interrato ha 3 lati fuori terra. Dal piano strada si accede al giardino mediante un cancello carrabile dal quale si snodano un vialetto carrabile ed una gradonata che conducono all'ingresso dell'abitazione posto al piano interrato sul versante SUD che Il giardino antistante l'ingresso è arredato con piscina, un locale tecnico realizzato in legno. Su due facciate, di ingresso e laterale (lato SUD e EST), sono presenti due porticati realizzati in legno. Al piano interrato dell'abitazione si distribuiscono: un disimpegno di ingresso con ampio salotto, una sala da pranzo rustica con cucinotto e camino, un ripostiglio ed un bagno. Al piano primo, a cui si accede mediante scala in marmo con finiture in pietra, si trova la zona notte con tre stanze da letto ed un bagno. L'abitazione è rifinita con materiali di pregio, presenta infissi in legno e protezioni alle finestre contro le infrazioni, travi solaio in legno. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua in alcuni angoli del solaio imputabili allo spostamento di tegole in copertura. L'abitazione è protetta esternamente da massicciate e muri di contenimento. Il giardino circostante è realizzato in prato e piante. Al momento sulla proprietà grava un'ordinanza di demolizione n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte del Comune di Piedimonte San Germano con la quale lo stesso ha ordinato ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietari dell'immobile con egual quote, la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità al permesso a costruire n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e all'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ottenuta per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato adibito ad uso NON residenziale. I proprietari si sono opposti con ricorso al Tar del 19/01/2018.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1600, Categoria A2Valore di stima del bene: € 95.750,00

In relazione a quanto sopra esposto si è proceduto alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi per tipologia abitazioni civili a destinazione residenziale in normale stato conservativo come desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alle superfici desunte dalle planimetrie (misurazioni dirette) Valore minimo OMI ( 1 semestre 2023): €/mq 440,00 Valore massimo OMI ( 1 semestre 2023): €/mq 610,00. Il metodo di stima prescelto è il Metodo comparativo o Metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili valutando l'offerta di mercato in un arco temporale di circa quattro mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare. L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sui principali motori di ricerca online, in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, con stessa natura e destinazione dell'immobile oggetto della presente perizia di stima alcuni dei quali presenti sulla stessa via di ubicazione del bene. Valore minimo MCA: €/mq 279,00 (base d'asta) individuato per immobili per i quali è stata applicata una procedura di asta e Valore massimo MCA: €/mq 500,00. Il valore medio di mercato unitario, restituito dalla stima con metodo comparativo e calcolato con media aritmetica, è di €/mq 389,50. I valori restituiti con il metodo MCA confermano i valori OMI. Visto quanto sopra esposto, viste le caratteristiche di pregio dell'immobile, vista l'ordinanza di demolizione disposta dal comune di appartenenza in seguito a verbale di accertamento di illeciti edilizi ed urbanistici, il valore del bene unitario viene stimato al valore massimo MCA pari a €/mq 500,00 e pertanto il valore totale del bene viene stimato ad €. 95.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9	191,50 mq	500,00 €/mq	€ 95.750,00	100,00%	€ 95.750,00
Valore di stima:					€ 95.750,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile, oggetto di perizia, riportato in NCEU a foglio 6 particella 1600 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1600 in base alla nota di costituzione del 26/08/2011 pratica n. fr0239707 in atti dal 26/08/2011 costituzione n.8636.1/2011.

L'ente Urbano riportato in NCT al Foglio 6 Particella 1600 deriva da terreno riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1105 (già particella 8 di maggiore consistenza).

I Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno ricevuto in donazione nel 2007 e nel 2009 rispettivamente le particelle 1463 (ex1105) censita al catasto terreni e 847sub2 cat. c/6 entrambe su foglio 6.

Nel 2010 i proprietari hanno richiesto e ottenuto il permesso a demolire la porzione di fabbricato ad uso non residenziale distinto in catasto fabbricati al foglio 6 m.847 sub 2 e a ricostruirlo su mappale 1463 adiacente sempre per uso non residenziale, nello specifico garage/deposito realizzato su due piani T-1 e T, per superficie utile totale di 51,22mq come da progetto allegato. Nel 2017 il comune di appartenenza dell'immobile in seguito a verbale di accertamento di illeciti edilizio, ordina la demolizione e restituzione in ripristino.

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.

Pontecorvo, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Turchetta Cinzia

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato2\_Rilievi fotografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato3\_Donazione del 18.10.2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato4\_Donazione del 28.10.2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato5\_P.C. 2488 del 19.05.2010 + progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato6\_Estratto mappa catastale attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato7\_planimetria catastale attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato8\_Ordinanza di Demolizione n. 12 del 2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato9\_Ricorso al TAR
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato10\_Visura catastale storica per immobili



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9  
Il bene si colloca a pochi chilometri dal centro cittadino, in area agricola definita "E1" dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. E' costituito da una villetta realizzata su un declivio naturale che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano interrato) con giardino tutt'intorno e recinto. Il piano interrato ha 3 lati fuori terra. Dal piano strada si accede al giardino mediante un cancello carrabile dal quale si snodano un vialetto carrabile ed una gradonata che conducono all'ingresso dell'abitazione posto al piano interrato sul versante SUD che Il giardino antistante l'ingresso è arredato con piscina, un locale tecnico realizzato in legno. Su due facciate, di ingresso e laterale (lato SUD e EST), sono presenti due porticati realizzati in legno. Al piano interrato dell'abitazione si distribuiscono: un disimpegno di ingresso con ampio salotto, una sala da pranzo rustica con cucinotto e camino, un ripostiglio ed un bagno. Al piano primo, a cui si accede mediante scala in marmo con finiture in pietra, si trova la zona notte con tre stanze da letto ed un bagno. L'abitazione è rifinita con materiali di pregio, presenta infissi in legno e protezioni alle finestre contro le infrazioni, travi solaio in legno. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua in alcuni angoli del solaio imputabili allo spostamento di tegole in copertura. L'abitazione è protetta esternamente da massicciate e muri di contenimento. Il giardino circostante è realizzato in prato e piante. Al momento sulla proprietà grava un'ordinanza di demolizione n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte del Comune di Piedimonte San Germano con la quale lo stesso ha ordinato ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietari dell'immobile con egual quote, la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità al permesso a costruire n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e all'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ottenuta per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato adibito ad uso NON residenziale. I proprietari si sono opposti con ricorso al Tar del 19/01/2018. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1600, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene si colloca in area agricola definita E1 dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. L'area non è vincolata.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Piedimonte San Germano (FR) - via Parito 9		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1600, Categoria A2	<b>Superficie</b>	191,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta ottimo. Fatta eccezione per qualche infiltrazione di acqua causata con molta probabilità dallo spostamento di tegole su manto di copertura, il fabbricato risulta ben custodito. La corte esterna risulta curata.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene si colloca a pochi chilometri dal centro cittadino, in area agricola definita "E1" dal vigente PRG del comune di Piedimonte San Germano. E' costituito da una villetta realizzata su un declivio naturale che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano interrato) con giardino tutt'intorno e recinto. Il piano interrato ha 3 lati fuori terra. Dal piano strada si accede al giardino mediante un cancello carrabile dal quale si snodano un vialetto carrabile ed una gradonata che conducono all'ingresso dell'abitazione posto al piano interrato sul versante SUD che il giardino antistante l'ingresso è arredato con piscina, un locale tecnico realizzato in legno. Su due facciate, di ingresso e laterale (lato SUD e EST), sono presenti due porticati realizzati in legno. Al piano interrato dell'abitazione si distribuiscono: un disimpegno di ingresso con ampio salotto, una sala da pranzo rustica con cucinotto e camino, un ripostiglio ed un bagno. Al piano primo, a cui si accede mediante scala in marmo con finiture in pietra, si trova la zona notte con tre stanze da letto ed un bagno. L'abitazione è rifinita con materiali di pregio, presenta infissi in legno e protezioni alle finestre contro le infrazioni, travi solaio in legno. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua in alcuni angoli del solaio imputabili allo spostamento di tegole in copertura. L'abitazione è protetta esternamente da massicciate e muri di contenimento. Il giardino circostante è realizzato in prato e piante. Al momento sulla proprietà grava un'ordinanza di demolizione n.**** Omissis **** da parte del Comune di Piedimonte San Germano con la quale lo stesso ha ordinato ai sigg.ri **** Omissis ****, in qualità di proprietari dell'immobile con egual quote, la demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità al permesso a costruire n. **** Omissis **** e all'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. **** Omissis **** ottenuta per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato adibito ad uso NON residenziale. I proprietari si sono opposti con ricorso al Tar del 19/01/2018.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da uno dei debitori **** Omissis **** proprietaria per 1/2 e dalla figlia non eseguita **** Omissis ****		

