





PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

TRIBUNALE DI CASSINO
AMMISSIONE PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
procedimento. Nr. 12/2022
 Ricorrenti: [REDACTED]


 Geom. Raffaello Co...






Sommario

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria dati Catastali per tutti i beni oggetto del procedimento.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità Pregiudizievoli.....	9
Regolarità Edilizia	9
Stima	10



in legno con avvolgibili in pvc. Non vi è riscaldamento, l'unica fonte di calore è il camino, è fornito di allaccio idrico e di scarico alla fognatura;

L'appartamento a piano primo, distinto al foglio 51 particella 409 sub.5, è costituito da: Atrio d'ingresso, cucina, tinello-soggiorno, due camere da letto, w.c., l'altezza di piano è di mt.2,90.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio, le pareti sono tinteggiate, il w.c. è rivestito.



Titolarità

Gli immobili oggetto di stima e del procedimento, e precisamente:

Appartamento a piano terra, distinto al foglio 51 particella 409 sub.1;

Appartamento a piano primo, distinto al foglio 51 particella 409 sub.5,

✓ [redacted]
[redacted] (Proprietà 1/1)

Confini

Ad Ovest con Strada privata intestata a [redacted]

[redacted] a est e sud proprietà [redacted] salvo altri.

Consistenza

Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Murature esterne	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	100,00 mq.	25,00 mq.	1,00	125,00 mq.	2,90 mt.	Terra
garage	15,00 mq.	2,00 mq.	0,50	8,50 mq.	2,50 mt.	Terra
Cantina-Rip.	11,00 mq.	2,00	0,20	2,60 mq.		Terra
Porticato	31,00 mq.		0,25	7,75 mq.	2,15 mt.	Terra
Totale superficie convenzionale				143,85 mq.		

Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Murature esterne	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	72,60 mq.	13,30 mq.	1,00	85,90 mq.	2,90 mt.	Primo
residenziale	8,60 mq.	2,95 mq.	1,00	11,55 mq.	2,50 mt.	Primo
balcone	6,00 mq.		0,25	1,50 mq.		Primo
Veranda ingresso	9,40 mq.		0,80	7,52 mq.	2,15 mt.	Primo
Ripostigli	3,65 mq.		0,35	1,27 mq.	2,50 mt.	Primo
Totale superficie convenzionale				107,74 mq.		

Cronistoria dati Catastali per tutti i beni oggetto del procedimento



Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.1

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 10.06.2002 al 19.06.2003	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> prop. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 4/6	Catasto Fabbricati: Foglio 51 part.409 sub.1
Dal 19.06.2003 ad oggi	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 1/1	Catasto Fabbricati: Foglio 51 part.409 sub.1

Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.5

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 10.06.2002 al 05.12.2005	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> prop. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 4/6	Catasto Fabbricati: Foglio 51 part.409 sub.3
Dal 05.12.2005 al 16.05.2007	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> prop. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 1/6 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 4/6	Catasto Fabbricati: Foglio 51 part.409 sub.5
Dal 16.05.2007 ad oggi	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> propr. 1/1	Catasto Fabbricati: Foglio 51 part.409 sub.5

Dati Catastali



Catasto Fabbricati										
Dati Identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Fabbricati	51	409	1	2	A/2	6	5,5	138 MQ. Escluso aree scoperte 128 MQ.	€.426,08	T
Fabbricati	51	409	5	2	A/2	5	5 vani	108 MQ. Escluso aree scoperte 100 MQ.	€.335,70	1°

Precisazioni

Lo stato di fatto dell'appartamento a Piano Terra, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.1, non è conforme alla concessione edilizia n.71 del 30.11.1985, la planimetria catastale non è corrispondente;

Lo stato di fatto dell'appartamento a Piano Primo, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.5, non è conforme alla concessione edilizia n.71 del 30.11.1985, la planimetria catastale è corrispondente;

Il Fabbricato e le unità immobiliari risultano avere delle parti abusive.

L'appartamento a Piano Terra, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.1, risulta avere la parte di porticato originaria, adibita a parcheggio, ora chiusa e utilizzata come spazio ad uso abitativo, e risulta una parte in ampliamento completamente abusiva; (vedi pianta degli abusi allegata)

Tale abuso non risulta sanabile dal punto di vista edilizio, in quanto il comune risulta provvisto di un P.R.G. adottato e la zona in cui ricade il fabbricato è la B2 ma interamente interessato dalla fascia di vincolo di elettrodotto.

L'appartamento a Piano Primo, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.5, risulta abusiva nella chiusura di una parte di porticato e nella costruzione di una scala di accesso e porzione di veranda d'ingresso.

Tale abuso non risulta sanabile dal punto di vista edilizio, in quanto il comune risulta provvisto di un P.R.G. adottato e la zona in cui ricade il fabbricato è la B2 ma interamente interessato dalla fascia di vincolo di elettrodotto.

Caratteristiche costruttive prevalenti



Le unità immobiliari distinta al foglio 51 particella 409 sub.1 e sub.5, sono realizzate nella parte conforme al titolo edilizio in muratura, mentre la parte ampliata e abusiva in c.a., i solai sono realizzati in latero cemento. L'intero fabbricato è costituito da: piano terra e piano primo ad uso abitativo.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria.

Provenienze Ventennali

Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13.10.1998 al 19.06.2003	[REDACTED] prop. 1/6 [REDACTED] prop. 1/6 [REDACTED] prop. 4/6	Atto per Causa di Morte - Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Formia Rep.80/286 del 13/10/1998; Trascrizione del 06/09/1999 Reg. Part. 10903 Reg. Gen.17656
Dal 19.06.2003 ad oggi	[REDACTED] prop. 1/1	Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] Rep.87017/23884 del 19/06/2003; Trascrizione del 23.06.2003 Reg. Part.11470 Reg. Gen.18218

Appartamento distinto in catasto urbano foglio 51 particella 409 sub.5

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10.06.2002 al 16.05.2007	[REDACTED] prop. 1/6 [REDACTED] prop. 1/6 [REDACTED] prop. 4/6	Atto per Causa di Morte - Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Formia Rep.80/286 del 13/10/1998; Trascrizione del 06/09/1999 Reg. Part. 10903 Reg. Gen.17656
Dal 16.05.2007 ad oggi	[REDACTED] prop. 1/1	Atto Amministrativo Decreto Giudice Esecuzione Tribunale di Latina - Sezione di Gaeta (Lt) Rep.329 del 16.05.2007 Annotazione del 08/09/2007 Reg. Part. 5702 Reg. Gen. 32663



Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 51 Particella 409 sub.1

1. **ISCRIZIONE** del 07/08/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO Notaio [REDACTED] Repertorio 9433/4724 del 11/07/2007;

Unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 51 Particella 409 sub.5

1. **TRASCRIZIONE** del 26/06/2019 Registro Particolare 10475 Registro Generale 14578– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1642 del 14/06/2019

Regolarità Edilizia

L'unità immobiliare risulta realizzata con concessione edilizia n.71 del 30.11.1985.

Il Fabbricato e le unità immobiliari risultano avere delle parti abusive.

L'appartamento a Piano Terra, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.1, risulta avere la parte di porticato originaria, adibita a parcheggio, ora chiusa e utilizzata come spazio ad uso abitativo, e risulta una parte in ampliamento completamente abusiva; (vedi pianta degli abusi allegata)

L'appartamento a Piano Primo, distinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 409 sub.5, risulta abusiva nella chiusura di una parte di porticato e nella costruzione di una scala di accesso e porzione di veranda d'ingresso; (vedi pianta degli abusi allegata)

Tali abusi non risultano sanabili dal punto di vista edilizio, in quanto il comune risulta provvisto di un P.R.G. adottato e la zona in cui ricade il fabbricato è la B2 ma interamente interessata dalla fascia di vincolo di elettrodotto.

Pertanto la parte abusiva dovrà essere demolita per ripristinare ciò che era stato autorizzato con concessione edilizia n.71 del 30.11.1985.

**Bene N°1 –**

Unità abitativa distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 51 particella 409 sub.1, sita in Via Francesco Baracca n.740/c;

Il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato secondo le 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 edilizia ed infine secondo la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Esso sarà valutato adoperando il parametro geometrico della superficie convenzionale, come riportato nel capitolo consistenza. A tale valore saranno detratti tutti i costi necessari per rendere il bene fruibile e corrispondente agli standard di legge

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota di propr.	Valore
Unità Abitativa F.51 part.409 sub.1	Mq.143,85	€.550,00	€.79.117,50	100,00	€.79.117,50
Totale lotto					€.79.117,50

Al valore di stima, come sopra determinato, pari ad €.79.117,50 viene applicata:

Detrazione per la demolizione delle parti abusive non sanabili

Costo €.15.000,00

valore finale di stima €.64.000,00

Bene N°2 –

Unità abitativa distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 51 particella 409 sub.5, sita in Via Francesco Baracca n.740/c;



Il più probabile prezzo a cui il bene potrà essere scambiato secondo le 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 edilizia ed infine secondo la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in consistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Esso sarà valutato adoperando il parametro geometrico della superficie convenzionale, come riportato nel capitolo consistenza. A tale valore saranno detratti tutti i costi necessari per rendere il bene fruibile e corrispondente agli standard di legge.

Identificativo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota	Valore Lotto
Unità Abitativa F.51 part.409 sub.5	Mq.107,74	€.550,00	€.59.257,00	100,00	€.59.257,00
Totale lotto					€.59.257,00

Al valore di stima, come sopra determinato, pari ad €.59.257,00 viene applicata:

Detrazione per la demolizione delle parti abusive non sanabili

Costo €.4.000,00

valore finale di stima €.55.000,00

Questo è quanto ho potuto esperire al solo scopo di adempiere all'incarico ricevuto, con coscienza e conoscenza;

Elenco Allegati

- ✓ Planimetrie unità immobiliari (stato di fatto)
- ✓ Planimetrie con evidenza delle parti abusive
- ✓ Planimetrie Catastali
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Visure catastali Storiche
- ✓ Ispezioni Ipotecarie

Cassino li, 27.12.2022

geom. Raffaello Co 

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

VERBALE DI GIURAMENTO



CRONOLOGICO

N. 24079 / 2022

Addi 27 dicembre 2022 avanti al sottoscritto Cancelliere, è presente il Sig. COLACICCO Raffaello, nato a [REDACTED] [REDACTED] Geometra, libero professionista, identificato con carta di identità, [REDACTED] rilasciata dal Comune di Ausonia, il 06/03/2014; il quale chiede di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle mansioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"

Letto, confermato e sottoscritto

Il Tecnico



IL CANCELLIERE ESPERTO

[REDACTED]