

TRIBUNALE DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n° 151/00

G.E. dott.ssa Pasqualina A. P. CONDELLO

Promossa da / creditore Procedente  
BANCA della CIOCIARIA  
(Finanziaria Laziale S.p.A.)

In danno di / debitore



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL C.T.U.

arch. Olindo D'Alvito

**QUESITO POSTO**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa A.P. CONDELLO, in data 09 luglio 2010, con riferimento al procedimento 151/00 promosso dalla Banca della Ciociaria in danno di [REDACTED] e [REDACTED], ha conferito allo scrivente, sotto il vincolo del giuramento, incarico finalizzato alla determinazione del: **valore di stima della "piena proprietà dei beni immobili pignorati essendosi l'usufrutto estinto a seguito della morte degli usufruttuari"**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Dall'esame della documentazione in Atti, i beni oggetto di esecuzione sono i seguenti:

**BENI IN CASTELNUOVO PARANO**

Foglio	mappate	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	1	seminativo	4	762	0,98	0,98
6	2	bosco misto	1	172	0,27	0,05
6	592	bosco misto	1	5.330	8,26	1,65

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED] [REDACTED] livellario in parte,  
[REDACTED] [REDACTED] livellaria in parte,  
[REDACTED] [REDACTED] diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	125	seminativo	4	843	1,09	1,09
6	590	bosco misto	1	4.144	6,42	1,28

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED] [REDACTED] livellario in parte,  
[REDACTED] [REDACTED] livellaria in parte,  
[REDACTED] [REDACTED] usufruttuaria parziale di livello,  
[REDACTED] [REDACTED] diritto del concedente

Foglio	mappate	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	905	seminativo	2	80	0,31	0,23

intestato catastalmente alla ditta:

[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000  
[REDACTED] [REDACTED] usufruttuaria

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	906	seminativo	2	80	0,31	0,23

intestato catastalmente alla ditta:

[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000  
[REDACTED] [REDACTED] usufruttuaria

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
--------	---------	---------	--------	----------	--------	--------

olindo d'alvito architetta

Via E. de Nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

Pagina | 2

6	907	seminativo	2	90	0,35	0,26
---	-----	------------	---	----	------	------

intestato catastalmente alla ditta:

[redacted] proprietà per 5/15 ;  
 [redacted] proprietà per 2/15;  
 [redacted] proprietà per 2/15;  
 [redacted] proprietà per 2/15;  
 [redacted] proprietà per 2/15;  
 [redacted] proprietà per 1/15  
 [redacted] proprietà per 1/15

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	754	seminativo	3	230	0,71	0,53
6	798	fabbr. urb. da accertare		44	0,71	0,53

intestato catastalmente alla ditta:

[redacted] proprietà 1000/1000

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.C. €	
6	633/1	fabbr. urbano via Valli P.T.			79,53	

intestato catastalmente alla ditta:

[redacted] proprietà 1000/1000

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
8	71	pascolo		472	0,12	0,05
8	72	pascolo		1.566	0,40	0,16
8	211	seminativo	3	7.200	22,31	16,73
8	92	bosco alto	1	7.390	6,11	0,38
8	143	bosco alto	1	8.920	7,37	0,46
8	142	bosco alto	1	6.340	5,24	0,33
8	144	bosco alto	1	7.220	5,97	0,37
8	146	pascolo		1.191	0,31	0,12
8	251	pascolo		980	0,25	0,10
8	252	pascolo		170	0,04	0,02
8	253	pascolo		450	0,12	0,05
8	283	pascolo		2.815	0,73	0,29
8	284	pascolo		85	0,02	0,01
8	285	pascolo		80	0,02	0,01

intestato catastalmente alla ditta:

[redacted] proprietà 1000/1000;  
 [redacted] usufrutto per 1000/1000

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1651 <sub>ext1246</sub>	seminativo arboreo	1	2987	13,87	6,17
7	1652 <sub>ext1246</sub>	seminativo arboreo	1	13	0,06	0,03

intestati catastalmente alla ditta:

[redacted] usufruttuario generale del livello;  
 [redacted] livellario;  
 [redacted] diritto del concedente

relazione tecnica illustrativa

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1089	seminativo arboreo	1	270	1,25	1,05
7	1091	seminativo arboreo	1	270	1,25	1,05

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████ usufruttuario generale del livello;  
 ██████████ ██████████ livellario;  
 ██████████ ██████████ diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	900	uliveto	2	810	3,76	1,67
7	902	uliveto	2	1.462	6,80	3,02
7	903	bosco alto	2	870	0,17	0,04
7	906	uliveto	3	1.869	6,76	3,38
7	1102	uliveto	2	2.930	13,62	6,05

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████ usufruttuario;  
 ██████████ ██████████ proprietà 1000/1000;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1024	bosco alto	2	2.548	0,53	0,13
7	1101	uliveto	2	5.710	26,54	11,80

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████ usufruttuario parziale del livello;  
 ██████████ ██████████ livellario;  
 ██████████ ██████████ usufruttuario parziale del livello;  
 ██████████ ██████████ diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1028	seminativo	2	1.530	5,93	4,35

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████ livellario;  
 ██████████ ██████████ usufruttuario parziale del livello;  
 ██████████ ██████████ diritto del concedente;  
 ██████████ ██████████ beneficiario diretto domino;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	960	uliveto	2	850	3,95	1,76

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████ usufruttuario generale del livello;  
 ██████████ ██████████ livellario;  
 ██████████ ██████████ diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Cat	Classe	Sup (mq)	R.C. €
7	1025/4	Via Mosella P.T.	C/1	8	123	1.448,35
7	1025/5	Via Mosella P.T.	C/1	8	57	671,19
7	1025/6	Via Mosella P.T.	C/3	1	109	168,88
7	1025/7	Via Mosella P.T.	D/8	8		1.652,66
7	1025/8	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 6	371,88
7	1025/9	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 5	309,87
7	1025/10	Via Mosella P.2	C/2	11	258	586,28

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail inla@olindodalvito.it

7	1025/11	Via Mosella P.3	C/2	7	128	145,43
---	---------	-----------------	-----	---	-----	--------

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ usufruttuario;  
 ██████████ proprietario 1000/1000;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1247	seminativo arboreo	1	713	3,31	1,47

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ usufruttuario parziale di livello;  
 ██████████ livellario per 1/2;  
 ██████████ usufruttuario parziale di livello;  
 ██████████ livellario per 1/2;  
 ██████████ diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	880/1	Porz. Fabbr Rurale	1	713	3,31	1,47

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ livellario;  
 ██████████ diritto del concedente

Dalle documentazione in atti il bene è pervenuto alle ditte ██████████ in Atto rogato del notaio M. D'Errico in Arce Rep. 21624 del 27/12/1990 e trascritto al RR. II. di Frosinone il 18/01/1991 al n. 1883, (all. 22 pg. 6 perizia CTU del 23/04/2002). Tuttavia dalla visura catastale il bene risulta intestato per il livello a ██████████ C.F. ██████████, ed è pervenuto al suddetto con atto rogato dal notaio P. Turchetta in Pontecorvo, Rep. n. 24423 del 08/09/1995 e Registrato a Cassino il 21/09/1995 al n. 1370.

**BENINNAUSONIA**

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
4	254	uliveto	1	720	5,02	2,23

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ proprietà 1000/1000;  
 ██████████ usufruttuario 1000/1000;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
17	339	seminativo arboreo	1	740	4,20	1,53

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ proprietà 1000/1000;  
 ██████████ usufruttuario 1000/1000;

**BENINPIEDIMONTE SAN GERMANO**

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
19	76	seminativo	2	6.052	28,12	20,32

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ livellario per 1/3;  
 ██████████ livellario per 1/3;  
 ██████████ livellario per 1/3;  
 ██████████ diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
--------	---------	---------	--------	----------	--------	--------

olindo d'alvito architetto

via s. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

20	223	seminativo	3	920	3,33	2,38
----	-----	------------	---	-----	------	------

intestati catastalmente alla ditta:

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

livellario per 1/3;  
 livellario per 1/3;  
 livellario per 1/3;  
 diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
20	20	seminativo	3	3.660	13,23	9,45

intestati catastalmente alla ditta:

██████████  
 ██████████  
 ██████████

proprietà per 1/3;  
 proprietà per 1/3;  
 proprietà per 1/3;

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DI PIENA PROPRIETA' GRAVATI DA USUFRUTTO

I beni di piena proprietà gravati da usufrutto sono i seguenti:

### BENI IN CASTELNUOVO PARANO

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
8	71	pascolo	u	472	0,12	0,05
8	72	pascolo	u	1.566	0,40	0,16
8	211	seminativo	3	7.200	22,31	16,73
8	92	bosco alto	1	7.390	6,11	0,38
8	143	bosco alto	1	8.920	7,37	0,46
8	142	bosco alto	1	6.340	5,24	0,33
8	144	bosco alto	1	7.220	5,97	0,37
8	146	pascolo	U	1.191	0,31	0,12
8	251	pascolo	U	980	0,25	0,10
8	252	pascolo	U	170	0,04	0,02
8	253	pascolo	U	450	0,12	0,05
8	283	pascolo	U	2.815	0,73	0,29
8	284	pascolo	U	85	0,02	0,01
8	285	pascolo	U	80	0,02	0,01

intestato catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████  
 ██████████ ██████████

proprietà 1000/1000;  
 usufrutto per 1000/1000

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	900	uliveto	2	810	3,76	1,67
7	902	uliveto	2	1.462	6,80	3,02
7	903	bosco alto	2	870	0,17	0,04
7	906	uliveto	3	1.869	6,76	3,38
7	1102	uliveto	2	2.930	13,62	6,05

intestati catastalmente alla ditta:

██████████ ██████████

proprietà 1000/1000;

olindo d'alvito architetto

via s. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

usufruttuario;

Foglio	mappale	qualità	Cat	Classe	Sup (mq)	R.C. €
7	1025/4	Via Mosella P.T.	C/1	8	123	1.448,35
7	1025/5	Via Mosella P.T.	C/1	8	57	671,19
7	1025/6	Via Mosella P.T.	C/3	1	109	168,88
7	1025/7	Via Mosella P.T.	D/8	8		1.652,66
7	1025/8	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 6	371,88
7	1025/9	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 5	309,87
7	1025/10	Via Mosella P.2	C/2	11	258	586,28
7	1025/11	Via Mosella P.3	C/2	7	128	145,43

intestati catastalmente alla ditta:

proprietario 1000/1000;  
usufruttuario;

#### BENI IN AUSONIA

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
4	254	uliveto	1	720	5,02	2,23

intestati catastalmente alla ditta:

proprietà 1000/1000;  
usufruttuario 1000/1000;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
17	339	seminativo arboreo	1	740	4,20	1,53

intestati catastalmente alla ditta:

proprietà 1000/1000;  
usufruttuario 1000/1000

### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI GRAVATI DA LIVELLO E DA USUFRUTTO

I beni per i quali gli esecutati hanno diritto di "utile dominio" gravato da usufrutto sono i seguenti:

#### BENI IN CASTELNUOVO PARANO

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	125	seminativo	4	843	1,09	1,09
6	590	bosco misto	1	4.144	6,42	1,28

intestati catastalmente alla ditta:

livellario in parte,  
livellaria in parte,  
usufruttuaria parziale di livello,  
diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1247	seminativo arboreo	1	713	3,31	1,47

intestati catastalmente alla ditta:

usufruttuario parziale di livello;  
livellario per 1/2;

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a, 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

usufruttuario parziale di livello;  
livellario per 1/2;  
diritto del concedente



Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1651 <sup>ex1246</sup>	seminativo arboreo	1	2987	13,87	6,17
7	1652 <sup>ex1246</sup>	seminativo arboreo	1	13	0,06	0,03

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

usufruttuario generale del livello;  
livellario;  
diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1089	seminativo arboreo	1	270	1,25	1,05
7	1091	seminativo arboreo	1	270	1,25	1,05

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

usufruttuario generale del livello;  
livellario;  
diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1024	bosco alto	2	2.548	0,53	0,13
7	1101	uliveto	2	5.710	26,54	11,80

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

usufruttuario parziale del livello;  
livellario;  
usufruttuario parziale del livello;  
diritto del concedente;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1028	seminativo	2	1.530	5,93	4,35

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

livellario;  
usufruttuario parziale del livello;  
diritto del concedente;  
beneficiario diretto domino;

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	960	uliveto	2	850	3,95	1,76

intestati catastalmente alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

usufruttuario generale del livello;  
livellario;  
diritto del concedente;



#### 4. DIRITTI ESTINTI

[REDACTED]  
[REDACTED]

c.f. [REDACTED] DECEDUTO  
c.f. [REDACTED] DECEDUTA

olindo d'alvito architetto

Via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@alindodalvito.it

**5. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PIENA PROPRIETA' CON USUFRUTTO ESTINTO**

Nella tabella che segue sono riportati, per ogni bene oggetto di pignoramento, l'individuazione catastale (foglio, mappale), la categoria e/o la qualità, la destinazione urbanistica, per i terreni la superficie catastale mentre per i fabbricati la superficie commerciale (calcolata con riferimento alla norma UNI 10570), il valore unitario stimato, il valore dell'intera proprietà, i diritti in capo agli esecutati, la quota relativa all'esecutato.

Fg	mapp.	cat. / qua	dest. urb.	sup. / sup. commerciale	valore unit. €/mq	valore stima intera proprietà €	diritti in capo agli esecutati	quota esecutato €
----	-------	------------	------------	-------------------------	-------------------	---------------------------------	--------------------------------	-------------------

**BENI IN CASTELNUOVO PARANO**

6	71	pascolo	Zona E	472,00	3,10	1.463,20	piena proprietà sull'intero	1.463,20
	72	pascolo	Zona E	1.566,00	3,10	4.854,60	usufrutto [redacted] estinto	4.854,60
	211	seminativo	Zona E	7.200,00	3,10	22.320,00		22.320,00

8	92	bosco alto	Zona E	7.390,00	3,50	25.865,00	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	25.865,00
	142	bosco alto	Zona E	6.340,00		22.190,00		22.190,00
	143	bosco alto	Zona E	8.920,00		31.220,00		31.220,00
	144	bosco alto	Zona E	7.220,00		25.270,00		25.270,00
	146	pascolo	Zona E	1.191,00		4.168,00		4.168,00
	251	pascolo	Zona E	980,00		3.430,00		3.430,00
	252	pascolo	Zona E	170,00		595,00		595,00
	253	pascolo	Zona E	450,00		1.575,00		1.575,00
	283	pascolo	Zona E	2.815,00		9.852,50		9.852,50
	284	pascolo	Zona E	85,00		297,50		297,50
285	pascolo	Zona E	80,00	280,00	280,00			

7	900	uliveto	Zona E	910,00	3,60	2.916,00	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	2.916,00
	902	uliveto	Zona E	1.462,00		5.263,20		5.263,20
	903	bosco alto	Zona E	807,00		2.905,20		2.905,20

7	906	uliveto	Zona E	1.869,00	3,20	5.980,80	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	5.980,80
---	-----	---------	--------	----------	------	----------	--	----------

7	1102	uliveto	Zona E	2.900,00	6,20	18.166,00	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	18.166,00
---	------	---------	--------	----------	------	-----------	--	-----------

7	1205/4	C/1		189,38	822,61	155.800,00	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	155.800,00
	1205/5	C/1		109,92	836,96	92.000,00		92.000,00
	1205/6	C/3		140,44	428,42	60.200,00		60.200,00
	1205/7	D/8		792,26	415,92	329.500,00		329.500,00
	1205/8	A/2		199,44	674,07	134.400,00		134.400,00
	1205/9	A/2		165,86	663,46	110.000,00		110.000,00
	1205/10	C/2		330,81	421,50	139.400,00		139.400,00
	1205/11	C/2		226,99	366,85	83.300,00		83.300,00

**BENI IN AUSONIA**

4	254	uliveto	Zona F vincolo idrogeol	720,00	10,30	7.416,00	piena proprietà sull'intero usufrutto [redacted] estinto	7.416,00
---	-----	---------	-------------------------	--------	-------	----------	--	----------

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - a mail info@alindodalvito.it

17	339	sem. arboreo	Fascia di rispetto stradale	740,00	15,50	11.470,00	piena proprietà sull'intero usufrutto estinto	11.470,00
----	-----	--------------	-----------------------------	--------	-------	-----------	---	-----------

In merito alla valutazione dei beni di cui al Fg. 7 mapp.le 1205, lo scrivente ha determinato il probabile valore di stima delle singole unità immobiliari (subalterni 4 e seguenti), attribuendo ad ogni subalterno la quota pro indivisa dell'area di pertinenza costituita dal piazzale esterno, dal giardino e dal piazzale interno. Il probabile valore di stima delle singole unità immobiliari, così determinato, consente di formare singoli lotti dotati di autonomia. Così come rilevato dal Custode giudiziario nella relazione del 16/04/2010 allegata agli atti, e come richiesto in sede di udienza all'atto dell'affidamento dell'incarico.

### 6. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLO E/O DA USUFRUTTO

Nella tabella che segue sono riportati, per ogni bene oggetto di pignoramento, l'individuazione catastale (foglio, mappale), la categoria e/o la qualità, la destinazione urbanistica, la superficie e/o vani, il valore unitario stimato, il valore dell'intera proprietà, il canone di affrancazione, i diritti in capo agli esecutati e la quota relativa all'esecutato.

Fg	mapp.	cat. / qua	destinazione urbanistica	sup./vani	val. unit. €/mq	valore stima intera proprietà €	canone affranco €	dritti in capo agli esecutati	quota esecutato €
<b>BENIN CASTELNUOVO PARANO</b>									
6	1	seminalivo	Zona E	762,00	5,00	3.810,00	35,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	1.887,50
	2	bosco misto	Zona E	172,00	5,00	860,00	10,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	425,00
	592	bosco misto	Zona E	5330,00	5,00	26.650,00	297,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	13.176,50
	125	seminalivo	Zona E	843,00	5,00	4.215,00	38,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	2.088,50
	590	bosco misto	Zona E	4144,00	5,00	20.720,00	231,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	10.244,50
7	1247	sem. arboreo	Zona E	713,00	8,30	5.917,90	119,00	livello per 1/2 sull'intero usufrutto estinto	2.899,45
7	1651	sem. arboreo	Zona E	2.987,00	8,30	24.792,10	499,00	livello sull'intero usufrutto estinto	24.293,10
	1652	sem. arboreo	Zona E	13,00		107,90	2,00	livello sull'intero usufrutto estinto	105,90
7	1089	seminalivo	Vincolo cimiteriale	270,00	3,00	810,00	45,00	livello sull'intero usufrutto estinto	765,00
	1091	seminalivo	Vincolo cimiteriale	270,00		810,00	45,00	livello sull'intero usufrutto estinto	765,00
7	1024	bosco alto	Zona E	2.548,00	4,60	11.720,80	19,00	livello sull'intero usufrutto estinto	11.701,80
	1028	sem. arboreo	Zona E	1.530,00	6,20	9.486,00	213,00	livello sull'intero usufrutto estinto	9.273,00
	1101	uliveto	Zona E	5.710,00		35.402,00	955,00	livello sull'intero usufrutto estinto	34.447,00
7	950	uliveto	Zona E 20% vinc.cimit.	850,00	4,20	3.570,00	142,00	livello sull'intero usufrutto estinto	3.428,00
19	76	seminalivo	Zona H inabitabile	6.052,00	20,70	125.276,40	1.013,00	livellaria per 1/3 usufrutto estinto	41.421,33
20	223	seminalivo	Zona E1 agricola	920,00	15,50	14.260,00	120,00	livellaria per 1/3 usufrutto estinto	4.713,33

I concedenti del diritto di livello, per gli immobili di cui sopra sono:

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

Ai sensi dell'art. 21 della L. 222/1985 "In ogni diocesi viene eretto, entro il 30 settembre 1986, con decreto del Vescovo diocesano, "l'Istituto per il sostentamento del clero". Secondo l'art. 28 della suddetta Legge "con il decreto di erezione di ciascun Istituto sono contestualmente estinti la mensa vescovile, i benefici capitolari, parrocchiali, vicariali curati o comunque denominati, esistenti nella diocesi e i loro patrimoni sono trasferiti di diritto all'Istituto stesso". L'affrancazione del livello, se il concedente è un ente ecclesiastico rientrate nel "FONDO EDIFICI PER IL CULTO", è regolamentata degli artt. 60 e 61 della Legge 222/1985 e viene seguita delle Prefetture. "Il fondo edifici di culto, con effetto dell'1 gennaio 1987, affranca i canoni enfiteutici perpetui o temporanei la cui spesa grava sui bilanci dei fondi, delle aziende e dei patrimoni soppressi di cui agli articoli 54 e 55, mediante il pagamento di una somma corrispondente e quindici volte il loro valore. (reddito domenicale aggiornato (art. 973 cc))"

Ha seguito colloqui intercorsi con il personale tecnico ed amministrativo dell' [redacted] della sede [redacted], della sede di [redacted] e della sede di [redacted] si è potuto accertare che:

1. La [redacted] è estinta. Tuttavia, in circostanze similari si è proceduto presentando l'offerta di affrancazione al Giudice il quale dispone in merito alla destinazione della quota.
2. La [redacted] non è rubricata tra gli Enti appartenenti alla [redacted] ed i terreni di cui trattasi non sono rubricati tra i beni della [redacted]. La denominazione "Comunità" potrebbe essere stata attribuita dagli uffici del Catasto al fine di individuare una particolare titolarità del bene. Ulteriori ricerche condotte dallo scrivente, non hanno prodotto risultati utili.
3. La [redacted] fanno parte della [redacted], pertanto sentiti l'Economo della Curia ed il Tecnico referente, si è accertato che il valore di stima del Canone di affranco è determinato in misura pari a di venti volte il Reddito Domenicale rivalutato.

Gli importi relativi al Canone di Affrancazione, sono stati calcolati per ogni bene, e riportati nella relativa tabella, "VALORE DI STIMA DEI BENI GRAVATI DA LIVELLO E/O DA USUFRUTTO" nella colonna Canone di affranco.

Il Valore di stima del Diritto di livello è determinato in misura pari al Valore di mercato del bene (considerato libero) al netto del Canone di affrancazione e delle spese procedurali che sono a carico del livellario. (in questo caso riconducibili a quelle necessarie per acquisire la proprietà)

## 7. VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PIENA PROPRIETA'

Fg	mapp.	cat. / qua	destinazione urbanistica	sup./vani	valore unit. €/mq	valore stima intera proprietà €	diritti in capo agli esecutori	quota esecutato €
----	-------	------------	--------------------------	-----------	-------------------	---------------------------------	--------------------------------	-------------------

### BENI IN CASTELNUOVO PARANO

6	754	seminalivo	Zona B2	230,00	31,00	7.130,00	piena proprietà sull'intero	7.130,00
	798	fabbr. urb.	Zona B2	38,30	342,00	13.100,00		13.100,00
	663/1	CA	Zona B2	300,00	568,00	170.600,00		170.600,00

6	905	seminalivo	Zona E	80,00	6,70	536,00	piena proprietà sull'intero	536,00
	906	seminalivo	Zona E	80,00	18,00	1.440,00	piena proprietà sull'intero	1.440,00
	907	seminalivo	Zona E	90,00	18,00	1.620,00	piena proprietà sull'intero	1.620,00

7	906	uliveto	Zona E	1.869,00	3,20	5.980,80	piena proprietà sull'intero	5.980,80
---	-----	---------	--------	----------	------	----------	-----------------------------	----------

20	20	seminativo	Zona E 1 agricola	3.660,00	15,50	56.730,00	Plena proprietà per 1/3	18.910,00
----	----	------------	----------------------	----------	-------	-----------	-------------------------	-----------

**6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Considerata la natura e la consistenza dei beni pignorati, sono stati costituiti i seguenti lotti:

**LOTTO N°1**

**Diritti:** livello per 1/2 sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]  
 livello per 1/2 sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]  
 concedente [redacted]  
 [redacted] (per i mappali 1 - 2 - 592)  
 concedente [redacted] (per i mappali 125 - 590)

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**Consistenza:** fondo agricolo sovrastato in parte da colture boschive di superficie complessiva pari a mq 11.251

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
	1	seminativo	4	7	62	€ 0,98	€ 0,98	
	2	bosco misto	1	1	72	€ 0,27	€ 0,05	
	592	bosco misto	1	53	30	€ 8,26	€ 1,65	
	125	seminativo	4	0	8	43	€ 1,06	€ 1,09
	590	bosco misto	1	0	41	44	€ 6,42	€ 1,28

**Confini:** Confina con vecchia strada Prov.le per Esperia , con le proprietà ai mappali n.589 - 591 - 671 - 672 - 673 - 6 salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 55.644,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 27.822,00

**LOTTO N°2**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**Consistenza:** terreno edificatorio costituito da un piazzale pavimentato di superficie pari a circa mq 230,00, terreno edificatorio di mq 44,00 con sovrastante fabbricato destinato a deposito, avente una superficie coperta pari a circa mq 26,00, parte di fabbricato in muratura articolato su tre livelli, destinato parte ad attività commerciale e parte a civile abitazione, composto complessivamente di 12 vani per una superficie coperta complessiva di mq 251,1;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al :

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
	6	754	seminativo	3	2	30	€ 0,71	€ 0,53
		798	fabbr. Urbano			44	€ 0,71	€ 0,53
	633/1	C/1	1	20mq			79,53	

**Confini:** Confina con strada statale Cassino-Formia, [redacted] con le proprietà di cui al Fg.6 mappali n.331-754-753-755 salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 190.830,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 190.830,00

**LOTTO N°3**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]

olindo d'alvito architetto

Via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) loc.tà Vallefredda;  
**Consistenza:** fondo agricolo incolto di superficie complessiva pari a mq 250  
**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al :

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
6	905	seminativo	2	0	0	80	€ 0,31	€ 0,23
	906	seminativo	2	0	0	80	€ 0,31	€ 0,23
	907	seminativo	2	0	0	90	€ 0,35	€ 0,26

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.6, mappali 632-1128-718-903- 331 ,salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 3.596,00

Valore della quota spettante all'esecutato €. 3.596,00

**LOTTO N°4**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) loc.tà Vallefredda;

**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 9.238

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al :

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	71	pascolo	u	0	4	72	€ 0,12	€ 0,05
	72	pascolo	u	0	15	66	€ 0,40	€ 0,16
	211	seminativo	3	0	72	0	€ 22,31	€ 16,73

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.8, mappali n.210-70-74-73, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 28.637,80

Valore della quota spettante all'esecutato €. 28.637,80

**LOTTO N°5**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 35.641

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al :

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	92	bosco alto	1	0	73	90	€ 6,11	€ 0,38
	143	bosco alto	1	0	89	20	€ 7,37	€ 0,46
	142	bosco alto	1	0	63	40	€ 5,24	€ 0,33
	144	bosco alto	1	0	72	20	€ 5,97	€ 0,37
	146	pascolo	u	0	11	91	€ 0,31	€ 0,12
	251	pascolo	u	0	9	80	€ 0,25	€ 0,10
	252	pascolo	u	0	1	70	€ 0,04	€ 0,02
	253	pascolo	u	0	4	50	€ 0,12	€ 0,05
	283	pascolo	u	0	28	15	€ 0,73	€ 0,29
	284	pascolo	u	0	0	85	€ 0,02	€ 0,01
	285	pascolo	u	0	0	80	€ 0,02	€ 0,01

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.8, mappali n, 218-250-100-95-94-81-63-189-190, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 124.743,50

Valore della quota spettante all'esecutato €. 124.743,50

**LOTTO N°6**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 3.079

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al :

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
----	------	-------------------	--------	----	-----	----	------	------

olindo d'alvito architetto

via s. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

relazione tecnica illustrativa

7	900	uliveto	2	0	8	10	€ 3,76	€ 1,67
	902	uliveto	2	0	14	62	€ 6,80	€ 3,02
	903	bosco alto	2	0	8	7	€ 0,17	€ 0,04

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.8, mappali n.1004-905-901, strada vicinale, salvo altri.  
**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 11.084,40  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 11.084,40

**LOTTO N°7**

**Diritti:** livello per 1/2 sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]  
 livello per 1/2 sull'intero a favore di [redacted]  
 Concedente [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 713 e parte di fabbricato in muratura, articolato su due piani, con consistenza pari a n°4 vani per una superficie coperta complessiva di mq 64,00;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	1247	seminativo arb.	1		7	13	€ 3,31	€ 1,47

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.8, mappali 879 - 1046, Castelli Luigi, Castelli Silvio, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 5.798,90  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 2.899,45

**LOTTO N°8**

**Diritti:** livello sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]  
 Concedente [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 3.000.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	1651	seminativo arb	1	0	29	87	€ 13,87	€ 6,17
	1652	seminativo arb	1	0	0	13	€ 0,06	€ 0,03

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.7 mappali n. 883 - 1254 - 972, con strada Comunale Coreno, strada vicinale, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 24.399,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 24.399,00

**LOTTO N°9**

**Diritti:** livello sull'intero a favore di [redacted] c.f. [redacted]  
 Concedente [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 540.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	1089	seminativo	1	0	2	70	€ 1,25	€ 1,05
	1091	seminativo	1	0	2	70	€ 1,25	€ 1,05

**Confini:** Confina con le proprietà di cui ai mappali n. 950-964-96 -1090-963 - 1256, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 1.530,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 1.530,00

**LOTTO N° 10**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 1.869.  
**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al foglio n 7 mappale n. 906 CL 3  
 R.D. €6,76 R.A. €3,38;

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	906	uliveto	3	0	18	69	€6,76	€3,38

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.7 mappali 4 -1004 - 905, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 5.980,80

Valore della quota spettante all'esecutato € 5.980,80

**LOTTO N° 11**

**Diritti:** sul mappale 1102  
 piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
 sui mappali 1024, 1028 e 1101  
 livello sull'intero, a favore di [REDACTED]  
 concedente [REDACTED]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 12.336.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.O.	R.A.
7	1024	bosco alto	2	25	48		€0,53	€0,13
	1028	seminativo arb	2	15	30		€5,93	€4,35
	1101	uliveto	2	57	10		€26,54	€11,80
	1102	uliveto	2	0	29	30	€13,62	€6,05

**Confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg.7 mappali n.1010 -1362 - 1205, [REDACTED]

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 73.587,80

Valore della quota spettante all'esecutato € 73.587,80

**LOTTO N° 12**

**Diritti:** livello sull'intero a favore di [REDACTED]  
 concedente [REDACTED]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo incolto di superficie complessiva pari a mq 850.

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al foglio n 7 mappale n. 960 CL 2  
 R.D. €5,93 R.A. €4,35;

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	960	uliveto	2	0	8	50	€3,95	€1,75

**Confini:** Confina con le proprietà di cui ai mappali n. 961 - 965, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 3.428,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 3.428,00

**LOTTO N° 13**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;  
**Consistenza:** mapp.n.1205/4 costituito da negozio a piano terra, in fabbricato a 3 piani, consistenza n.3 vani per una sup. commerciale pari a circa mq 161,90 ed area di pertinenza in proprietà

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

Pagina | 15

comune costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale posteriore di accesso a capannoni per attività artigianale, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/4	C/1	8	123	€ 1.448,35

**Confini:** Confina con le proprietà [redacted] su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 155.800,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 155.800,00

#### LOTTO N° 13 b

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

**Consistenza:** mapp.n.1205/5 costituito da negozio a piano terra, in fabbricato a 3 piani, consistenza n.2 vani per una sup. commerciale pari a circa mq 89,00 ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale posteriore di accesso a capannoni per attività artigianale, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/5	C/1	8	57	€ 671,19

**Confini:** Confina con le proprietà, [redacted] su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 92.000,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 92.000,00

#### LOTTO N° 13 c

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

**Consistenza:** mapp. n.1205/6 costituito da n.1 capannone, destinato ad attività artigianale, realizzato in muratura, con copertura in acciaio, unico ambiente di sup. commerciale pari a circa 117,00 mq ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/6	C/3	1	109	€ 168,88

**Confini:** Confina con le proprietà di, [redacted] su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 60.200,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 60.200,00

#### LOTTO N° 13 d

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [redacted]

**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

**Consistenza:** mapp. n.1205/7 costituito da n.1 capannone, destinato ad attività artigianale, realizzato in muratura, con copertura in acciaio, più ambienti di sup. commerciale pari a circa 715,00 mq ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
----	------	-----------	--------	-----------	---------

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

	7	1205/7	D/8	€ 1.652,66
<b>Confini:</b>	Confina con le proprietà di [REDACTED] su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri			
<b>Prezzo:</b>	Valore complessivo del bene stimato		€. 329.500,00	
	Valore della quota spettante all'esecutato		€. 329.500,00	

**LOTTO N° 13 e**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;  
**Consistenza:** mapp. n. 1205/8 costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al 1° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, balcone e terrazzo, per una sup. commerciale pari a mq 155,43 ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

	Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
	7	1205/8	A/2	12	6 VANI	€ 371,85
<b>Confini:</b>	Confina con le proprietà di [REDACTED] su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri					
<b>Prezzo:</b>	Valore complessivo del bene stimato		€. 134.400,00			
	Valore della quota spettante all'esecutato		€. 134.400,00			

**LOTTO N° 13 f**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;  
**Consistenza:** mapp. n. 1205/9 costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al 1° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone per una sup. commerciale pari a mq 124,63 ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

	Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
	7	1205/9	A/2	12	5 VANI	€ 309,87
<b>Confini:</b>	Confina con le proprietà di [REDACTED] su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri					
<b>Prezzo:</b>	Valore complessivo del bene stimato		€. 110.000,00			
	Valore della quota spettante all'esecutato		€. 110.000,00			

**LOTTO N° 13 g**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;  
**Consistenza:** mapp. n. 1205/10 costituito da una unità immobiliare destinata ad uso commerciale, posta al 2° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da un unico ambiente con balcone, di sup. commerciale pari a mq 275,95 ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

	Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
	7	1205/10	C/2	11	258	€ 586,28
<b>Confini:</b>	Confina con le proprietà di [REDACTED] su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri					

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 139.400,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 139.400,00

**LOTTO N° 13 h**

**Diritti:** piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;  
**Consistenza:** mapp. n. 1205/10 costituito da una unità immobiliare destinata ad uso commerciale, magazzino e locale deposito, posta al 2° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da due ambienti di altezza media pari a 2 mt divisi dalla scala condominiale, ed ampio terrazzo, di sup. commerciale pari a mq 180,70 ed area di pertinenza, in proprietà comune, costituita da piazzale antistante, giardino ed aiuole, piazzale di accesso, avente superficie complessiva pari a circa 1290 mq;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/11	C/2	7	128	€ 145,43

**Confini:** Confina con le proprietà di [REDACTED] su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 83.300,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 83.300,00

**LOTTO N° 14**

**Diritti:** Piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Ausonia (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo incolto di superficie complessiva pari a mq 720.  
**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
4	254	oliveto	1	0	7	20	€ 5,02	€ 2,23

**Confini:** Confina con proprietà di cui ai mappali n. 74 - 253, strada vicinale, salvo altri

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 7.416,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 7.416,00

**LOTTO N° 15**

**Diritti:** Piena proprietà sull'intero a favore di [REDACTED]  
**Ubicazione:** Comune di Ausonia (Fr);  
**Consistenza:** agricolo incolto di superficie complessiva pari a mq 740.  
**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
17	339	seminativo arb	2	0	7	40	€ 4,20	€ 1,53

**Confini:** Confina con strada statale Cassino-Formia, con proprietà ai mappali n.311 - 334 - 340, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato €. 11.470,00  
 Valore della quota spettante all'esecutato €. 11.470,00

**LOTTO N° 16**

**Diritti:** Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]  
 Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]  
 Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]  
 concedente [REDACTED]

olindo d'alvito architetto

via s. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

**Ubicazione:** Comune di Piedimonte S. Germano (Fr);  
**Consistenza:** fondo agricolo di superficie complessiva pari a mq 6.052.  
**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
10	76	seminalivo	2	0	60	52	€ 28,13	€ 20,32

**Confini:** Confina con prop. di cui al Fg 19 mappali N° 34 - 38 - 243 - 244 - 72, strada vicinale ,salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 124.263,99

Valore della quota spettante all'esecutato € 41.421,33

**LOTTO N° 17**

**Diritti:** sul mapp.le 223

Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

Livello per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

concedente [REDACTED]

sul mapp.le 20

Piena proprietà per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

Piena proprietà per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

Piena proprietà per 1/3 sull'intero a favore di [REDACTED]

**Ubicazione:** Comune di Piedimonte S.Germano (Fr)

**Consistenza:** fondi agricoli di superficie complessiva pari a circa mq 4.580 ;

**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al catasto terreni al

Fg	inapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
	223	seminalivo	3	0	9	20	€ 3,33	€ 2,38
	20	seminalivo	3	0	36	60	€ 13,23	€ 9,45

**Confini:** l'unità immobiliare confina con proprietà di cui al foglio n.20 mappali n. 222 - 2 - 3 - 8 - 17 - 21 - 16, salvo altri.

**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 70.870,00

Valore della quota spettante all'esecutato € 23.623,33

**7. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEI BENI STIMATI**

Fg	mapp.	cat. / qua	sup./sup comm.le	€/mq	val. stima intesa proprietà €	diritti in capo agli esecutati	quota esecutato €	lotti	valore stima lotto €
<b>BENI IN CASTELNUOVO PARANO</b>									
6	1	seminalivo	762,00	5,00	3.775,00	livello per 1/2 sull'intero concedente	1.887,50	1	27.822,00
	2	bosco misto	172,00	5,00	850,00		425,00		
	592	bosco misto	5330,00	5,00	26.363,00	13.176,50			
	125	seminalivo	843,00	5,00	4.177,00	2.088,50			
	590	bosco misto	4144,00	5,00	20.469,00	10.244,50			
6	754	seminalivo	230,00	31,00	7.130,00	piena proprietà sull'intero	7.130,00	2	190.830,00
	798	labbr urb.	38,30	342,00	13.100,00		13.100,00		
	663/1	C/1	300,00	568,00	170.600,00		170.600,00		
6	906	seminalivo	80,00	18,00	1.440,00	piena proprietà sull'intero	1.440,00	3	3.596,00
	907	seminalivo	90,00	18,00	1.620,00		1.620,00		
	905	seminalivo	80,00	6,70	536,00		536,00		
8	71	pascolo	472,00	3,10	1.463,20	piena proprietà sull'intero	1.463,20	4	28.637,80
	72	pascolo	1.566,00	3,10	4.854,60		4.854,60		
	211	seminalivo	7.200,00	3,10	22.320,00		22.320,00		
8	92	bosco alto	7.390,00	3,50	25.865,00	piena proprietà sull'intero	25.865,00	5	124.743,50
	143	bosco alto	8.920,00		31.220,00		31.220,00		
	142	bosco alto	6.340,00		22.190,00		22.190,00		
	144	bosco alto	7.220,00		25.270,00		25.270,00		
	146	pascolo	1.191,00		4.168,00		4.168,00		
	251	pascolo	980,00		3.430,00		3.430,00		
	252	pascolo	170,00		595,00		595,00		
	253	pascolo	450,00		1.575,00		1.575,00		
	283	pascolo	2.815,00		9.852,50		9.852,50		
	284	pascolo	85,00		297,50		297,50		
285	pascolo	80,00	280,00	280,00					
7	900	uliveto	810,00	3,60	2.916,00	piena proprietà sull'intero	2.916,00	6	11.084,40
	902	uliveto	1462,00		5.263,20		5.263,20		
	903	bosco alto	807,00		2.905,20		2.905,20		
7	1247	sem. arboreo	713,00	8,30	5.798,90	livello per 1/2 sull'intero concedente	2899,45	7	2.899,45
7	1651	sem. arboreo	2.987,00	8,30	24.293,10	livello sull'intero concedente	24.293,10	8	24.399,00
	1652	sem. arboreo	13,00		105,90		105,90		
7	1089	seminalivo	270,00	3,00	765,00	livello sull'intero concedente	765,00	9	1.530,00
	1091	seminalivo	270,00		765,00		765,00		
7	906	uliveto	1.869,00	3,20	5.980,80	piena proprietà sull'intero	5.980,80	10	5.980,80
7	1024	bosco alto	2.548,00	5,20	11.701,80	livello sull'intero dominio diretto livello sull'intero piena proprietà sull'intero	11.701,80	11	73.587,80
	1028	sem. arboreo	1.530,00		9.273,00		9.273,00		
	1101	uliveto	5.710,00		34.447,00		34.447,00		
	1102	uliveto	2.930,00		18.166,00		18.166,00		
7	960	uliveto	850,00	4,20	3.428,00	livello sull'intero	3.428,00	12	3.428,00
7	1205/4	C/1	189,38	822,61	155.800,00	piena proprietà sull'intero	155.800,00	13 a	155.800,00
	1205/5	C/1	109,92	836,96	92.000,00		92.000,00	13 b	92.000,00
	1205/6	C/3	140,44	428,42	60.200,00		60.200,00	13 c	60.200,00
	1205/7	D/8	792,26	415,92	329.500,00		329.500,00	13 d	329.500,00
	1205/8	A/2	199,44	674,07	134.400,00		134.400,00	13 e	134.400,00
	1205/9	A/2	165,86	663,46	110.000,00		110.000,00	13 f	110.000,00
	1205/10	C/2	330,81	421,50	139.400,00		139.400,00	13 g	139.400,00
	1205/11	C/2	226,99	366,85	83.300,00		83.300,00	13 h	83.300,00
<b>BENI IN AUSONIA</b>									
4	254	uliveto	720,00	10,30	7.416,00	piena proprietà sull'intero	7.416,00	14	7.416,00

relazione tecnica illustrativa

17	339	sem. arboreo	740,00	15,50	11.470,00	plena proprietà sull'intero	11.470,00	15	11.470,00
19	76	seminativo	6.052,00	20,76	124.264,00	livellaria per 1/3 concedente	41.421,33	16	41.421,33
20	20	seminativo	3.660,00	15,50	56.730,00	Plena proprietà per 1/3 livellaria per 1/3 concedente	56.730,00	17	70.870,00
	223	seminativo	920,00						



olindo d'alvito architetto

Via S. de Nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

## LOTTO 13 sub 4

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

C/1 unità immobiliare a destinazione ordinaria commerciale - Negozi e botteghe

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità immobiliare destinata ad attività commerciale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	buona prospalta su strada	0,80
Tipo zona	zona periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco	0,50
	<b>K1</b>	<b>0,72</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
			<b>K2</b>
			<b>1,00</b>

stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala		nd
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la fineggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	nd
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
strutture	muratura portante	0,80
	<b>K3</b>	<b>0,73</b>

stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale e giardino annesso		1,00
	<b>K4</b>	<b>1,00</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	fino a 200 mq	0,80
	<b>K5</b>	<b>0,80</b>

stima in funzione della posizione

Piano	piano terre	0,80
Affacci	su prospetti frontale e posteriore	0,90
Esposizione	sud est ovest	1,00
Rumore	Livello acustico medio	0,80
	<b>K6</b>	<b>0,88</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3.50 mt	0,80
------------------	---------	------

impianto termico	non rilevato		0,00
infissi	in alluminio anodizzato di qualità medie in discreto stato di conservazione		0,70
impianto elettrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
impianto idrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
pavimenti	in pietra ed in ceramica in buono stato di conservazione		0,70
pareti	tinteggiate a tempera in buono stato di conservazione		0,70
stato di manutenzione	nel complesso appare buono		0,70
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona		nella media	0,70
		<b>K7</b>	<b>0,65</b>
<b>Coefficiente complessivo</b>			<b>0,75</b>

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Negozi			161,90
Parti comuni piazzali e giardino	1291,00		27,48
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>189,38</b>

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570  
L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzali è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del **valore di mercato dell'immobile** ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del **valore medio**, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	1 100,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	822,61

**Valore stimato dell'immobile** € **155 786,46**

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **155 800,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

# LOTTO 13 sub 5

## 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P. T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P. T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P. T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P. T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P. 1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

C/1 unità immobiliare a destinazione ordinaria commerciale - Negozi e botteghe

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

## 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

### stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità immobiliare destinata ad attività commerciale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	buona prospetta su strada	0,80
Tipo zona	zona periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione localiva	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,60
Facciate	rivestimento in intonaco	0,50
	<b>K1</b>	<b>0,72</b>

### stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
			<b>K2</b>
			<b>1,00</b>

### stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala	finitura di buona qualità in buono stato di conservazione	nd
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la tinteggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	nd
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
strutture	muratura portante	0,80
	<b>K3</b>	<b>0,73</b>

### stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale e giardino annesso		1,00
	<b>K4</b>	<b>1,00</b>

### stima in funzione della grandezza

Superficie mq	minore di 100 mq	0,90
	<b>K5</b>	<b>0,90</b>

### stima in funzione della posizione

Piano	piano terra	0,80
Affacci	su prospetto frontale	0,90
Esposizione	nord est ovest	0,80
Rumore	Livello acustico medio	0,80
	<b>K6</b>	<b>0,83</b>

### stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3.00 mt	0,80
------------------	---------	------

impianto termico	non rilevato		0,00
infissi	in alluminio anodizzato di qualità medie in discreto stato di conservazione		0,70
impianto elettrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
impianto idrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
pavimenti	in pietra ed in ceramica in buono stato di conservazione		0,70
pareti	l'integrate a tampara in buono stato di conservazione		0,70
stato di manutenzione	nel complesso appare buono		0,70
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona		nella media	0,70
			<b>K7</b>
<b>Coefficiente complessivo</b>			<b>0,76</b>

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Negoziò			89,00
Parti comuni piazzali e giardino	1291,00		20,92

**Superficie Commerciale** mq **109,92**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570  
L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura perf al 10% della sup commerciale dell'immobile e dal 1% per la superfici accedenti dato limita.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzate infatti alla determinazione del **valore di mercato dell'immobile** ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del **valore medio**, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dai quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dai diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	1 100,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	836,96

**Valore stimato dell'immobile** € **91 998,26**

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **92 000,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

## LOTTO 13 sub 6

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P. T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P. T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P. T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P. T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P. 1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

C/3 Unità Immobiliare a destinazione ordinaria, commerciale e varia - Laboratori arti e mestieri

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	Capannone artigianale per la lavorazione del legno	0,90
Ubic. all'int. dell'area	buona	0,90
Tipo zona	zona periferica ben collegato	0,90
Età di costruzione	oltre 25 anni	0,80
Situazione locativa	occupato	0,70
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	mista elevazione in muratura portante e copertura in struttura metallica	0,80
Facciate	misto lamiera e muratura	0,80
<b>K1</b>		<b>0,84</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

piazzale di pertinenza	523 mq di buona dimensione adeguato per la movimentazione	0,90
<b>K2</b>		<b>0,90</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	inf 150 mq di buone dimensioni - ambiente unico	1,00
<b>K3</b>		<b>1,00</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	media 3,00 mt	1,00
impianto termico	assente	0,50
infissi	in mediocre stato di conservazione	0,80
impianto elettrico	necessita interventi di manutenzione e messa a norma	0,80
impianto idrico	necessita interventi di manutenzione	0,80
pavimenti	battuto di cemento	0,80
pareti	assenza di finitura	0,80
bagno pav / riv	assente	0,50
stato di manutenzione	discreto	0,80
<b>K4</b>		<b>0,77</b>

**Coefficiente complessivo**

**0,86**

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Magazzino deposito			117,00
Incidenza piazzale esterno	1291,00		23,44
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>140,44</b>

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570

L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

## 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	500,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	428,42

Valore stimato dell'immobile	€	60.167,67
------------------------------	---	-----------

<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€</b>	<b>60.200,00</b>
--------------------------------------	----------	------------------

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 13 sub 7

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

D/8 unità immobiliare speciali - Fabbricati annessi e speciali esigenze commerciali

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K )

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	Capannone artigianale per la lavorazione del legno	0,90
Ubic. all'int. dell'area	buona	0,90
Tipo zona	zona periferica ben collegato	0,90
Età di costruzione	oltre 25 anni	0,80
Situazione localiva	occupato	0,70
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	mista elevazione in muratura portante e copertura in struttura metallica	0,80
Facciate	misto lamiera e muratura	0,80
<b>K1</b>		<b>0,84</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

piazzale di pertinenza	523 mq di buona dimensione adeguato per la movimentazione	0,90
<b>K2</b>		<b>0,90</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	oltre 700 mq di ottime dimensioni ma non è ambiente unico	0,90
<b>K3</b>		<b>0,90</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	sup. 3,00 mt	1,00
impianto termico	assente	0,50
infissi	in discreto stato di conservazione	0,80
impianto elettrico	necessita interventi di manutenzione	0,80
impianto idrico	necessita interventi di manutenzione	0,80
pavimenti	battuto di cemento	0,80
pareti	assenza di finitura	0,80
bagno pav / riv	assente	0,50
stato di manutenzione	discreto	0,80
<b>K4</b>		<b>0,77</b>

**Coefficiente complessivo**

**0,83**

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Magazzino deposito			715,00
Incidenza piazzale esterno	1291,00		77,26
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>792,26</b>

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570

L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

## 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	500,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	415,92
<b>Valore stimato dell'immobile</b>	<b>€</b>	<b>329.518,85</b>

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **329.500,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinenza Puglisi - L. Prestinenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 13 sub 8

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cal	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43		

A/2 unità immobiliare per uso di abitazioni - Abitazioni di tipo civile

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità residenziate	0,80
Ubic. all'int. dell'area	discreta	0,80
Tipo zona	zona periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muralura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco civile	0,50
<b>K1</b>		<b>0,72</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
<b>K2</b>			<b>1,00</b>

stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala	finitura di buona qualità in buono stato di conservazione	0,70
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la tinteggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	0,70
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
ascensore	non è dotato	0,30
strutture	muralura portante	0,80
<b>K3</b>		<b>0,65</b>

stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale e giardino annesso		1,00
<b>K4</b>		<b>1,00</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	oltre 150 mq	0,70
<b>K5</b>		<b>0,70</b>

stima in funzione della posizione

Piano	piano primo	0,80
Affacci	su tre lati	0,90
Esposizione	sud est ovest	1,00
Rumore	Livello acustico medio	0,80
<b>K6</b>		<b>0,88</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3,00 mt		0,80
impianto termico	in buono stato di conservazione		0,70
infissi	in legno di qualità media in buono stato di conservazione		0,70
impianto elettrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
impianto idrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,70
pavimenti	in ceramica in buono stato di conservazione		0,70
pareti	tinteggiate a tempera in buono stato di conservazione		0,70
bagno pav / riv	piastrelle di ceramica smaltate di qualità media in buono stato di conservazione		0,70
stato di manutenzione	nel complesso appare buono		0,70
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona		nelle media	0,70
		<b>K7</b>	<b>0,71</b>

**Coefficiente complessivo** **0,75**

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Pranzo soggiorno			
Cucina			
Ingresso - connettivo			
Studio - Ufficio			
Bagno			
Letto 1 e 2			
			<b>147,30</b>
Balcone - terrazza	tot	32,50	<b>8,13</b>
Parti comuni - scale		15,70	<b>15,70</b>
Parti comuni piazzale e giardino		1291,00	<b>28,31</b>

**Superficie Commerciale** **mq** **199,44**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570  
L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del **valore di mercato dell'immobile** ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del **valore medio**, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	900,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	674,07

**Valore stimato dell'immobile** € **134.433,18**

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **134.400,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestipenza Puglisi - L. Prestipenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

## LOTTO 13 sub 9

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1.448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1.652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		<b>7</b>	<b>1205</b>	<b>9</b>	<b>VIA MOSELLA P. 1</b>	<b>VANI 5</b>	<b>A/2</b>	<b>12</b>	<b>€ 309,87</b>
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

A/2 unità immobiliare per uso di abitazioni - Abitazioni di tipo civile

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

#### stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità residenziale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	discreta	0,80
Tipo zona	zona periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco civile	0,50
<b>K1</b>		<b>0,72</b>

#### stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
<b>K2</b>			<b>1,00</b>

#### stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala	finitura di buona qualità in buono stato di conservazione	0,70
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la tinteggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	0,70
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
ascensore	non è dotato	0,30
strutture	muratura portante	0,80
<b>K3</b>		<b>0,65</b>

#### stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazze e giardino annesso		1,00
<b>K4</b>		<b>1,00</b>

#### stima in funzione della grandezza

Superficie mq	120 mq	0,80
<b>K5</b>		<b>0,80</b>

#### stima in funzione della posizione

Piano	piano primo	0,80
Affacci	su tre lati	0,90
Esposizione	nord est ovest	0,70
Rumore	Livello acustico medio	0,80
<b>K6</b>		<b>0,77</b>

#### stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3,00 mt		0,80
impianto termico	in buono stato di conservazione		0,60
infissi	in legno di qualità media in buono stato di conservazione		0,60
impianto elettrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,60
impianto idrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,60
pavimenti	in ceramica in buono stato di conservazione		0,60
pareti	tinteggiate a tempera in buono stato di conservazione		0,60
bagno pav / riv	piastrelle di ceramica smaltate di qualità media in buono stato di conservazione		0,60
stato di manutenzione	nel complesso appare buono		0,70
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona	nella media		0,70
		<b>K7</b>	<b>0,65</b>
<b>Coefficiente complessivo</b>			<b>0,74</b>

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Pranzo soggiorno			
Cucina			
Ingresso - connettivo			
Bagno			
Letto 1 e 2			
			<b>117,50</b>
Balcone	<b>28,50</b>		<b>7,13</b>
Parti comuni - scale	15,70		<b>15,70</b>
Parti comuni piazzale e giardino	1291,00		<b>25,54</b>

**Superficie Commerciale** **mq** **165,86**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570  
L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	900,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	663,46

**Valore stimato dell'immobile** € **110.044,55**

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **110.000,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

## LOTTO 13 sub 10

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1 652,66
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

**C/2 unità immobiliare per uso commerciale - Magazzini e locali deposito**

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità residenziale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	discrata	0,80
Tipo zona	zona periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco civile	0,50
		<b>K1</b>
		<b>0,72</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
			<b>K2</b>
			<b>1,00</b>

stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala	finitura di buona qualità in buono stato di conservazione	0,70
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la tinteggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	0,70
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
ascensore	non è dotato	0,30
strutture	muratura portante	0,80
		<b>K3</b>
		<b>0,65</b>

stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale e giardino annesso		1,00
		<b>K4</b>
		<b>1,00</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	oltre 250 mq	0,80
		<b>K5</b>
		<b>0,80</b>

stima in funzione della posizione

Piano	piano secondo	0,80
Affacci	su tre lati	0,90
Esposizione	nord sud est ovest	1,00
Rumore	Livello acustico medio	0,80
		<b>K6</b>
		<b>0,92</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3,00 mt		0,80
impianto termico	assente		0,50
infissi	in legno di qualità media in discreto stato di conservazione		0,60
impianto elettrico	in esercizio necessita di interventi di manutenzione		0,50
impianto idrico	non allacciato		0,40
pavimenti	in ceramica in pessimo stato di conservazione		0,30
pareti	tinteggiate a tempera in buono stato di conservazione		0,60
bagno pav / riv	assente		0,50
stato di manutenzione	mediocre		0,60
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona		nella media	0,50
		<b>K7</b>	<b>0,55</b>
<b>Coefficiente complessivo</b>			<b>0,70</b>

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Magazzino deposito			264,70
Balcone	45,00		11,25
Parti comuni - scale	15,70		15,70
Parti comuni piazzale e giardino	1291,00		39,16

**Superficie Commerciale** **mq** **390,81**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570  
L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosca con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	600,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	421,50

Valore stimato dell'immobile € 139.436,39

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **139.400,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

## LOTTO 13 sub 11

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cal	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo Parano	7	1205	4	VIA MOSELLA P.T.	123	C/1	13	€ 1 448,35
		7	1205	5	VIA MOSELLA P.T.	57	C/1	8	€ 671,19
		7	1205	6	VIA MOSELLA P.T.	109	C/3	8	€ 168,80
		7	1205	7	VIA MOSELLA P.T.		D/8	1	€ 1 652,86
		7	1205	8	VIA MOSELLA P.1	VANI 6	A/2	8	€ 371,88
		7	1205	9	VIA MOSELLA P. 1	VANI 5	A/2	12	€ 309,87
		7	1205	10	VIA MOSELLA P. 2	258	C/2	11	€ 586,28
		7	1205	11	VIA MOSELLA P. 3	128	C/2	7	€ 145,43

C/2 unità immobiliare per uso commerciale - Magazzini e locali deposito

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ usufruttuario (Diritto estinto)  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

#### stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità residenziale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	discreta	0,80
Tipo zona	zone periferica	0,70
Età di costruzione	1975	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco civile	0,50
<b>K1</b>		<b>0,72</b>

#### stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
<b>K2</b>			<b>1,00</b>

#### stima in funzione delle parti comuni dell'edificio

corpo scala	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione	0,70
facciate	finitura di buona qualità in discreto stato di conservazione sul posteriore manca la tinteggiatura	0,70
soffitti	stato di conservazione discreto	0,70
impianti	dotazione di impianti comuni standard	0,70
ascensore	non è dotato	0,30
strutture	muratura portante	0,80
<b>K3</b>		<b>0,65</b>

#### stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale e giardino annesso	1,00	
<b>K4</b>		<b>1,00</b>

#### stima in funzione della grandezza

Superficie mq	oltre 250 mq	0,80
<b>K5</b>		<b>0,80</b>

#### stima in funzione della posizione

Piano	piano terzo	0,80
Affacci	solo su lato ovest	0,70
Esposizione	nord sud est ovest	1,00
Rumore	Livello acustico medio	0,80
<b>K6</b>		<b>0,88</b>

#### stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	media 2,00 mt		0,50
impianto termico	assente		0,30
infissi	assente		0,30
impianto elettrico	assente		0,30
impianto idrico	assente		0,30
pavimenti	assente		0,30
pereli	assente intonaco		0,30
bagno pav / riv	assente		0,30
stato di manutenzione	pessimo		0,30
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona			0,30
			<b>K7</b>
			<b>0,32</b>
<b>Coefficiente complessivo</b>			<b>0,61</b>

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
Magazzino deposito			131,00
Balcone	198,80		49,70
Parti comuni - scale	15,70		15,70
Parti comuni piazzale e giardino	1291,00		30,59

**Superficie Commerciale** **mq** **226,99**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570

L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

### 5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	600,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	366,85

Valore stimato dell'immobile € 83.269,77

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **83.300,00**

bibliografia : Guide alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prastinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

# LOTTO 633 sub 1

## 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub	Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo	6	633	1		C/1	1	€ 79,53

C/1 unità immobiliare a destinazione ordinaria commerciale - Negozi e botteghe

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

## 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K )

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	unità immobiliare destinata ad attività commerciale	0,80
Ubic. all'int. dell'area	ottima prospetta su direttrice ad alta percorrenza	1,00
Tipo zona	sub zona centrale	1,00
Età di costruzione	oltre 50 anni	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco	0,70
<b>K1</b>		<b>0,83</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
<b>K2</b>			<b>1,00</b>

stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale di pertinenza		1,00
<b>K3</b>		<b>1,00</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	sup e 200 mq	0,80
<b>K4</b>		<b>0,80</b>

stima in funzione della posizione

Piano	piano terra primo e secondo	0,80
Affacci	su due fronti	0,80
Esposizione	est - nord est ; sud - sud ovest	0,80
Rumore	Livello acustico medio alto	0,70
<b>K5</b>		<b>0,78</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	3,00 mt	0,90
impianto termico	non rilevato	0,40
infissi	in alluminio anodizzato elettrocolorato qualità media buono stato di conservazione	0,80
impianto elettrico	in esercizio	0,80
impianto idrico	in esercizio	0,80
pavimenti	in pietra ed in ceramica in buono stato di conservazione	0,80
pareti	l'integiate a tempera in buono stato di conservazione	0,80
stato di manutenzione	nel complesso appare buono	0,80
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona	nella media	0,80
<b>K6</b>		<b>0,78</b>

**Coefficiente complessivo** **0,81**

## 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
P Sem. P1 P2			300,00



## LOTTO 2 part. 798

### 1. DATI CATASTALI

Catasto	Comune	Foglio	part.lla	Sub		Sup. mq.	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Castenuovo	6	798		fabbricato da accertare	44			

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000

### 2. CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO (coefficiente K)

stima in funzione della tipologia dell'edificio

tipologia dell'edificio	immobile destinato a deposito e locale tecnico	0,80
Ubic. all'int. dell'area	interna	0,80
Tipo zona	sub zona centrale	1,00
Età di costruzione	ristrutturato da meno di 20 anni	0,70
Situazione locativa	occupato	0,60
Situazione patrimoniale	unico proprietario	1,00
Tipologia strutturale	muratura portante	0,80
Facciate	rivestimento in intonaco	0,80
<b>K1</b>		<b>0,82</b>

stima in funzione della presenza di servizi non ordinari

posto auto	nr	si	1,00
<b>K2</b>			<b>1,00</b>

stima in funzione della presenza di beni condominiale

piazzale di pertinenza		1,00
<b>K3</b>		<b>1,00</b>

stima in funzione della grandezza

Superficie mq	inf a 50 mq	0,70
<b>K4</b>		<b>0,70</b>

stima in funzione della posizione

Piano	piano terra	0,80
Affacci	sui quattro fronti	0,80
Esposizione	nord sud est ovest	0,80
Rumore	Livello ecustico medio alto	0,80
<b>K5</b>		<b>0,80</b>

stima in funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

altezza soffitti	inferiore ai 2,70 mt	0,90
impianto termico	non rilevato	0,40
infissi	in alluminio anodizzato elettrocolorato qualità media buono stato di conservazione	0,70
impianto elettrico	non rilevato	0,40
impianto idrico	non rilevato	0,40
pavimenti	in ceramica in buono stato di conservazione	0,80
pareti	l'integrale a tempera in buono stato di conservazione	0,80
stato di manutenzione	nel complesso appare buono	0,80
qualità delle rifiniture in relazione allo standard della zona	nella media	0,70
<b>K6</b>		<b>0,69</b>

**Coefficiente complessivo**

**0,76**

### 3. SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	sup. utile rilevata mq	coeff	sup commerciale mq
deposito e loc tecnici			38,30

**Superficie Commerciale** mq **38,30**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10570

L'incidenza degli spazi esterni giardini e piazzale è stata computata in misura pari al 10% della sup commerciale dell'immobile e del 1% per le superfici eccedenti detto limite.

#### **5. VALUTAZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (stima empirica)**

Il metodo di stima utilizzato è quello empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un coefficiente K di valutazione dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.

Valore medio	€/mq	450,00
Valore di stima dell'immobile €/mq	€/mq	342,00

Valore stimato dell'immobile € **13.098,60**

**VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE** € **13.100,00**

bibliografia : Guida alla stima delle abitazioni - A. Prestinzenza Puglisi - L. Prestinzenza Puglisi - DEI tipografia del Genio Civile - V edizione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it