

# COMUNE DI PIEDIMONTE SAN GERMANO

( PROVINCIA DI FROSINONE )

OGGETTO: PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Cassino, li 14/03/2023

**IL TECNICO**  
  
Geom. Giuseppe Risi

---

## **A. PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Giuseppe RISI, nato a Cassino il 25/07/1978, ed ivi residente alla Via Casali San Montino n° 23, Codice Fiscale RSI GPP 78L25 C034Y, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Frosinone al n° 2257 e con Studio Professionale in Via Lombardia n. 8;

a seguito di incarico ricevuto dal **Dott. Pierluigi Di Raddo Curatore Fallimentare della sentenza n. 16/2022** “

per la redazione di una perizia di stima di immobili siti nel Comune di Piedimonte San Germano (FR), dopo aver eseguito i necessari accertamenti sugli immobili, dopo aver visionato le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone dei locali da periziare, relaziona quanto segue.

## **B. UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE**

Gli immobili oggetto della presente perizia, risultano essere così intestati:

sono ubicati nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) Via Bonocore n. 1 in zona Centrale, il Fabbricato si compone di un solo corpo di fabbrica,



**ESTRATTO CATASTALE COMUNE DI PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR)  
FOGLIO 4 MAPPALE 40 SUB 9**



**ARTICOLO N. 1**

**Immobili Censiti al Catasto FABBRICATI di Piedimonte San Germano (FR)**

- A. Unità immobiliare Urbana** sita in Piedimonte San Germano (FR) in Via Bonocore n. 1, posta al Piano Terra, per complessivi mq. 47 circa, censita in Catasto al Foglio 4 mappale 40 sub 9, Categoria A/3, Classe 7, Vani 3,5 Rendita € 162,68

L'unità immobiliare descritta al punto A risulta essere un Fabbricato ad uso Residenziale, edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, posto al Piano Terra e composto da: Ingresso, n. 1 Camera, N. 1 Cucina ed un bagno, la struttura portante è in muratura portante, esso è prevenuto agli attuali Proprietari con Atto Pubblico di Compravendita a Rogito Notaio Fernando Scardamaglia del 03/12/2010 Rep. n. 85089.

## VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche plano-altimetriche, e delle prospettive di mercato.

Ci si propone, in altre parole, di determinare quel valore che avrebbe a quella data con la maggiore probabilità di verificarsi in una comune contrattazione di compravendita. Tale valore viene governato dalla legge della domanda e dell'offerta di beni analoghi ed è in stretta correlazione con il realizzarsi, per tali beni, di prezzi noti a quella data.

Per quanto sopra si ritiene che, fra i criteri di stima indicati dalla Dottrina, quello più idoneo nella fattispecie sia il criterio di **valore di mercato** di comune applicazione nelle stime di terreni e Fabbricati.

Tale metodo consiste essenzialmente nell'eseguire un raffronto, attraverso i parametri comuni di consistenza ( che per il caso in specie, saranno i metri quadrati di superficie ), fra il bene da stimare ed il campionario di beni, per quanto possibile analoghi, è dato conoscere i prezzi richiesti o definiti in occasione di recenti contrattazioni e compravendite.

Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferita ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, gli Uffici finanziari competenti ( Ufficio del territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, ecc. ), e tenuto conto:

- della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile;
- della zona in cui esso si trova;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;

è risultato che si possono verosimilmente attribuire agli immobili i valori qui di seguito riportati:

Il Sottoscritto dopo aver consultato l'osservatorio OMI dell'agenzia delle Entrate con riferimento al secondo semestre 2022, redige le seguenti tabelle di ragguglio:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: FELDIMONTE SAN GERMANO

Fascia/zona: Centrale/RVITTORIOVENETO,V MONTE CAIRO,V GARIBOLDI,V UMBERTO I,V ZARA,REGINA MARGHERITA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 530                   | 720  | L                | 1,9                            | 2,8 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 810                   | 1100 | L                |                                |     |                  |
| Box               | NORMALE            | 290                   | 385  | L                | 1,4                            | 2   | N                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 620                   | 870  | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 960                   | 1300 | L                |                                |     |                  |

VALUTAZIONE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PIEDIMONTE SAN GERMANO (FR):

TABELLA DI RAGGUAGLIO FABBRICATI:

| N° | Destinazione | Superficie Netta | Coefficiente di ragguglio | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | Importo Stimato € |
|----|--------------|------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| A  | A/3          | 33,00 mq         | 1,00                      | 33,00 mq                 | € 720,00        | € 23.760,00       |
|    | TOTALE       |                  |                           |                          |                 | € 23.760,00       |

**CONCLUSIONI**

Alla luce di tutto quanto esposto e determinato, si attribuisce alla proprietà immobiliare oggetto della presente Stima, per immobili siti in Piedimonte San Germano (FR), i seguenti valori di mercato :

- € 23.760,00 (ventitremilasettecentosessanta/00) si arrotonda ad € 24.000,00

**ALLEGATI**

- 1) Copia mappa catastale;
- 2) Planimetria Catastale
- 3) Elaborato Fotografico

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

IL TECNICO  
  
Geom. Giuseppe RISÌ

FOTO N. 1



FOTO N. 2

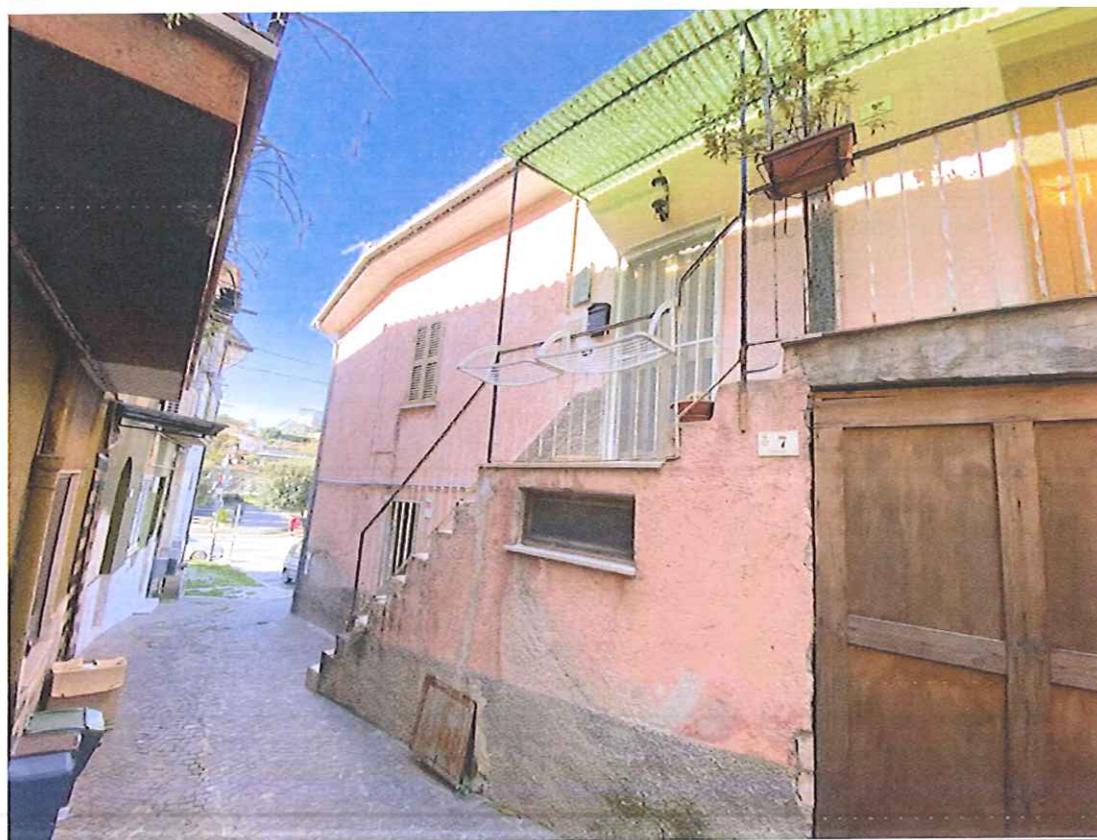
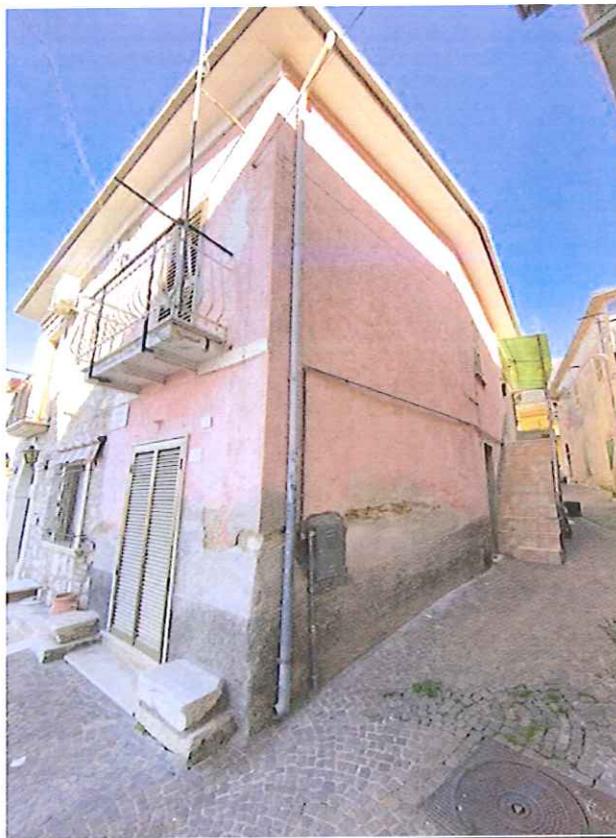


FOTO N. 3



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Frosinone**

Dichiarazione protocollo n. FR0233741 del 12/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piedimonte San Germano

Via Bonocore

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 40  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Giovini Dario

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Frosinone

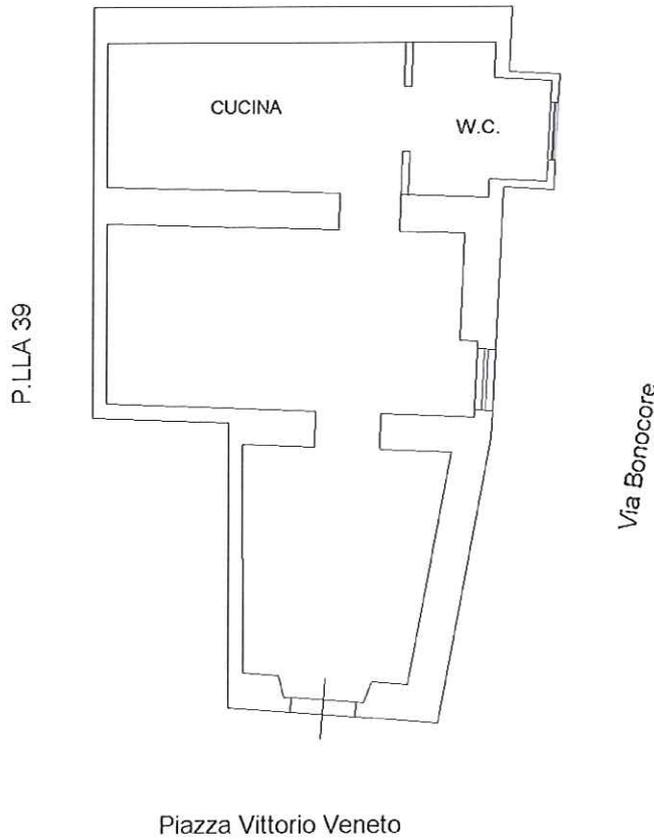
N. 491

Scheda n. 1

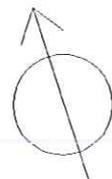
Scala 1:100

**PIANO TERRA**

H=2.80



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2022 - n. T151143 - Richiedente: RSIGPP78L25C034Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)