

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

RGE 108/ 2011

ELABORATO:

PERIZIA DI STIMA

IL CTU ing. Massimo Notarantonio

DATA: DICEMBRE 2012



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 30 del mese di maggio anno 2012, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, per l'incarico di C.T.U. nel procedimento civile RGE n. 108/2011, ITALFONDIARIO S.P.A. in danno di Bravini Mauro e Giudici Cristina, avanti al Giudice Dott.ssa Aratari Francesca, la quale ha formulato i quesiti di rito.

Premesso che il giorno 09/07/2012 alle ore 09:00 il sottoscritto C.T.U. previo avviso alle parti, ha iniziato le operazioni peritali presso i luoghi di causa, in seguito sono state espletate le ispezioni presso il Comune di Arce, l'Agenzia del Territorio di Frosinone Ufficio del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ad adempimento dell'incarico ricevuto dopo quanto sopra si estende la perizia secondo l'ordine dei quesiti posti dal giudice.

01 - Descrizione del bene.

La presente CTU si riferisce ad un fabbricato sito nel Comune di Arceo (Fr) e precisamente:

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Arce individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 174 in via Marzi, costituito da tre elevazioni, piano sottostrada, piano terra e piano primo, con corte esclusiva. Al piano seminterrato sono ubicati vani accessori quali centrale termica, cantina e garages, al piano terra e primo vi sono i locali per la civile abitazione, suddivisi in zona giorno al piano terra con soggiorno, cucina, bagno con scala di ac-

cesso al piano superiore dove è ubicata la zona notte con tre camere da letto, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare risulta rifinita in tutte le sue parti con impianti tecnologici funzionanti ed idonei per la civile abitazione.

02. Conformità dei dati catastali al pignoramento.

I beni risultano censiti in Catasto come esattamente identificati nell'atto di pignoramento ovvero:

Comune di Arce Catasto Fabbricati Foglio 25 mappale n. 174, via Marzi, PS1-T-1 cat. A/2 cl. 7 vani 8.5 R.C.E. 702,38;

03. Necessità di accatastamento.

Gli immobili sono esattamente censiti secondo la loro effettiva natura e consistenza presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Frosinone e quindi non è necessaria alcuna operazione in ordine al loro accatastamento in Catasto Fabbricati.

04. Necessità di frazionamento.

Per le medesime considerazioni di cui al punto 03 non vi è necessità di redigere atti di aggiornamento catastale per riportare frazionamento dei beni.

05. Titolarità del diritto pignorato.

L'immobile è pervenuto agli esecutatati per la quota di 1/2 ciascuno e unitamente per l'intero in forza di:

A) Decreto di Trasferimento del Tribunale di Frosinone del 26/06/2006 rep. 1203, trascritto al n. 18801 di formalità del 19/12/2006.

06. Completezza della documentazione

Dalla consultazione degli atti presenti nel fascicolo di pratica, risultano depositate ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. tutte le documentazioni necessarie.

07. Utilizzazione del bene.

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile al foglio 25 mapp. 174 si trova in zona "E/2 AGRICOLA".

08. Regolarità urbanistica

Il Fabbricato identificato in Catasto al Foglio 25 mappale n. 174 risulta conforme al permesso di costruire n. 05/2007 rilasciato dal Comune di Arce in data 19/02/2007 e pertanto si può attestare la regolarità urbanistica dell'immobile.

09. Formazione dei lotti

LOTTO UNICO: Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Arce via Marzi individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 574, Cat. A/2 classe 7 vani 8.5 R.C.E. 702.38 costituita da piano seminterrato, terra e primo, con vani accessori al piano seminterrato, portico, ingresso, cucina, bagno e vano scala al piano terra, tre camere da letto, bagno e ripostiglio al piano primo.

10. Beni indivisi.

Il bene oggetto della presente C.T.U. anche se intestato a due soggetti non risulta divisibile sia in ordine alla conformazione sia per l'eccessivo decadimento di valore derivante dalla divisione.

11. Stato di occupazione del bene.

L'immobile oggetto di perizia risulta occupato dagli esecutanti come abitazione principale.

12. Valore locativo del bene.

Da attenta ricerca di mercato il valore locativo del bene è il seguente:

Fabbricato Foglio 25 n. 174 € 400.00 mensili

13. Oneri gravanti sul bene.

Sui beni non vi sono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civili o qualt'altro.

14. Valore del bene

Quota di 1/1 fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Arce vie Marzi individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 174, Cat. A/2 classe 7 vani 8.5 R.C.E. 702.38.

Valore Complessivo € 223.000,00 (euro duecentoventremilamila).

Con valori unitari pari ad € 950.00 per il piano terra e primo (vani ordinari), € 600.00 per il piano seminterrato, € 300.00 per le superfici aperte (balconi e portici).

15. Formulazione dei lotti

LOTTO UNICO: Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Arce via Marzi individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 574, Cat. A/2 classe 7 vani 8.5 R.C.E. 702.38 costituita da piano seminterrato, terra e primo, con vani accessori al piano seminterrato, portico, ingresso, cucina, bagno e vano scala

al piano terra, tre camere da letto, bagno e ripostiglio al piano

primo.

Valore € 223.000,00 (euro duecentoventitremila)

16. Attestazione di Certificazione Energetica

L'attestato di certificazione energetica è stato redatto per
il fabbricato distinto al foglio 25 mapp. n. 174 che si allega.

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico confe-
ritogli.

IL CTU

Ing. Massimo Notarantonio

