

TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Integrazione Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Grilli Geraldo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2019.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INTEGRAZIONE PERIZIA CTU R.G. 67/2019

In risposta alla perizia di parte redatta dal Geom. Dario Tony Marandola incaricato dai Sig. Omissis e Omissis, si evidenzia in particolar modo:

1. Relativamente al capitolo due della perizia redatta dal Geom. Marandola: Il sottoscritto C.T.U. nella propria valutazione, ha tenuto conto di tutti gli aspetti evidenziati dal Geometra Marandola, sia relativi all'ubicazione che alle caratteristiche del fabbricato e **ribadisce L'ELEVATO LIVELLO architettonico dello stesso e delle sue finiture**. In merito alla **FORMAZIONE DEI LOTTI**, si ritiene che la soluzione del lotto unico non sia percorribile, in quanto i terreni agricoli (particella 943 e 505) sono completamente separati dal lotto del fabbricato (completamente recintato) e godono di una propria autonomia. Per quanto concerne la redazione dell'APE, il sottoscritto non ha mai dichiarato che l'impianto di riscaldamento non sia funzionante, ma semplicemente che è privo di approvvigionamento e privo di controllo dei fumi(bollino blu).

2. Relativamente al capitolo tre (consistenza) della perizia redatta dal Geom. Marandola: si riscontra la congruità delle superfici lorde (coincidenti con quanto calcolato sia dal CTP che dal sottoscritto CTU) e si ritiene che i coefficienti applicati sono coerenti con quanto riportato nella piattaforma delle procedure esecutive. **Comunque è condivisibile la tesi del CTP nel rivedere i coefficienti adottati per le sole aree esterne (porticato, terrazzo e giardini)**.

Nella tabella sottostante si riportano le differenze tra le superfici convenzionali adottate precedentemente e la nuova superficie convenzionale da adottare.

DESTINAZIONE	Sup. Lorda	I° Coeff. CTU	II° Coeff. CTU	Sup. conven.	Nuova Sup. conven.
Villa	251,70	1.00	1.00	251,70 mq	251,70 mq
Villa	144,20	1.00	1.00	144,20 mq	144,20 mq
Loc. Tecnico	9,70	0.15	0.15	1,45 mq	1,45 mq
Serra/depend.	39,50	0.95	0.95	37,52 mq	37,52 mq
Garage	46,10	0.50	0.50	23,05 mq	23,05 mq
Cantina/grapp.	17,20	0.20	0.20	3,44 mq	3,44 mq
Portico fino a 25 mq	25,00	0.35	0.35	8,75 mq	8,75 mq
Portico oltre 25 mq	102,00	0.10	0.30	10,20 mq	30,60 mq
Giard. int. fino a 25 mq	25,00	0.35	0.35	8,75 mq	8,75 mq
Giard. int. oltre 25 mq	20,90	0.10	0.30	2,09 mq	6,27 mq
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	0.35	0.35	8,75 mq	8,75 mq
Terrazzo oltre 25 mq	163,70	0.10	0.20	16,37 mq	32,74 mq
Fontana esterna	33,70	0.20	0.20	6,74 mq	6,74 mq
Giard. est. fino a sup.imm.	537,20	0.10	0.18	53,72 mq	96,70 mq
Giard. est. oltre sup. imm.	3075,60	0.05	0.05	153,78 mq	153,78 mq
Totale				730,51 mq	814,44 mq

La superficie convenzionale da adottare per la stima definitiva è di 814,44 mq.

3. Relativamente al capitolo cinque (**valore di mercato e stima**) della perizia redatta dal Geom. Marandola: si riscontra che sono stati presi in considerazione immobili siti in comuni diversi da quello in cui è ubicato l'immobile oggetto della perizia (Cassino e Pignataro Interamna) e quantomeno non in zone limitrofe. Il sottoscritto CTU ha effettuato un'attenta analisi degli immobili presenti nel circondario e all'interno del comune di Cervaro, riscontrando un prezzo medio di 1'000,00 €/mq (solo a titolo esemplificativo si riportano le schede di alcuni immobili "Allegato F"). La valutazione è stata effettuata per comparazione, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e costruttive, con particolare attenzione alla tipologia delle finiture, che hanno comportato, da parte del sottoscritto CTU, un incremento di gran lunga superiore al 20% stabilito dal CTP Geom. Marandola nella sua perizia. **Si conferma il valore di 1500,00€/mq per l'immobile.**

Relativamente alla valutazione del terreno (bosco, mappali 505 e 943) si ritiene da parte del sottoscritto, non condivisibile la stima di oltre 110'000,00 €effettuata dal CTP Geom. Marandola, che attribuisce un valore di 15,00€/mq.

La determinazione dei valori di mercato dei terreni agricoli effettuata dal sottoscritto CTU, come già evidenziato nella perizia, è basata sul valore agricolo medio e su indagini di mercato (sia per terreni boschivi con piante ancora non ventennali sia per terreni seminativi). **Si confermano i valori già attribuiti in perizia.**

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto si conferma la validità dell'APE precedentemente depositata, viene determinata la nuova superficie convenzionale **dell'immobile (bene 1)**, si conferma la formazione dei lotti e si determinano i valori finali di stima:

LOTTO 1

1. Valore dell'immobile **bene 1 € 1'221,660 variato**, così determinato (sup. conv. 814,44 mq X 1'500,00€);
2. Valore del terreno **bene 2 €13'412,00 confermato**, così determinato (3'353,00 mq X 4,00€);
3. Valore del terreno **bene 3 €15'360,00 confermato**, così determinato (3'840,00 mq X 4,00€);
4. Valore del terreno **bene 4 €1'760,00 confermato**, così determinato (176,00 mq X 10,00€);
5. Costi di regolarizzazione **€2'000,00**;

Valore finale di stima del LOTTO 1 €1'250'192,00 (1'252'192,00 € 2'000,00 €costi di regolarizzazione)

LOTTO 2

1. Valore del terreno **bene 5 €2'970,00 confermato**, così determinato (990,00 mq X 3,00€);
2. Valore del terreno **bene 6 €5'550,00 confermato**, così determinato (1'850,00 mq X 3,00€);

Valore finale di stima del LOTTO 2 €8'520,00



Tanto dovevo per incarico ricevuto.

Cassino li 08/01/2022

Allegato F (Annunci immobiliari)

II CTU

