

TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 168/2005



**INTESA GESTIONE CREDITI -creditore-
c/o**

***** -debitori-



OGGETTO: STIMA IMMOBILI

Allegati: Relazione della C.T.U.;

Lettera A.R. con ricevuta di ritorno;

Verbal di sopralluogo;

Dichiarazione di successione (Allegato n° 1);

Visure e planimetrie catastali (Allegato n° 2);

Planimetrie fabbricati (Allegato n° 3);

Licenza edilizia e domanda di condono (Allegato n° 4);

Rilievo fotografico (Allegato n° 5);

Richiesta di liquidazione delle spese e onorari.



Pontecorvo, lì 07.12.2007

IL C.T.U.
geom. adamo farletti



TRIBUNALE DI CASSINO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 02.05.2007 il sottoscritto geom. Adamo FARLETTI, nato a Pontecorvo -FR- il 09.11.1974, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n° 2026, con STUDIO TECNICO in Pontecorvo -FR- in via San Rocco 89, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa da INTESA GESTIONE CREDITI, in danno di ***** -debitori- residenti

in *****-

Il G.E. conferisce all'esperto il seguente incarico: *"Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali; determini il valore a prezzo di mercato degli immobili pignorati; in caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato; accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di rilascio; dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative; indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.*

Tramite lettera raccomandata A.R. alle parti in causa il giorno 05.06.2007 alle ore 11.00 e successivi, lo scrivente eseguiva sopralluoghi, misurazioni, rilievi fotografici le cui risultanze vengono ora esposte nella seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e stima degli immobili

LOTTO 1

1. Comune di ARCE, foglio 14 mappale 442 sub 2.

Appartamento posto a piano primo sito nel Comune di Arce –FR-, alla Strada Statale Casilina, distinto nel NCEU al Foglio 14 mappale 442 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 4, 7 vani Rendita € 451.90, ricadente nell'ambito della zona "entro perimetro urbano" (vedi allegato n° 2).

Il fabbricato disposto su tre livelli si compone da ampia sala pranzo, cucina, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, ingresso, disimpegno, due balconi per una superficie totale lorda pari a mq. 157,00 e mq. 28,00 di balconi, il tutto a confine con via Casilina, stessa ditta proprietaria su tre lati (vedi allegato n° 3).

All'interno il manufatto ha uno stato di conservazione buono, vista anche la recentissima ristrutturazione, è dotato di qualsiasi tipo di impianto, la pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica, il portone d'ingresso è in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno come anche le persiane ad ante, Inoltre l'intera corte su cui insiste il fabbricato è parzialmente recintata con piccolo muretto in cls che delimita l'intera area di parcheggio e verde.

Detta unità immobiliare è di proprietà dei ***** ,

***** , pervenuta con dichiarazione di successione in data 26.06.1996 N°

26 Volume 288 registrato all'Ufficio Registro di Sora –FR- (vedi allegato n° 1).

L'immobile su descritto è stato realizzato con licenza edilizia n° 74 del 13.09.1971

intestata a *****.

Inoltre in data 19.11.1986 con progressivo n° 0634206401 è stata presentata domanda di condono edilizio a nome di ***** , per gli abusi commessi sulla particella 442 sub

2 e 3 in assenza di licenza o concessione edilizia (vedi allegato n° 4)

Da informazioni attinte da terzi (proprietari di edifici esistenti su aree analoghe), dagli abitanti e dagli amministratori del luogo, vista la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile applicare una valutazione pari a 1.000,00 €/mq.

Valore Unitario = €/mq. 1.000,00

Valore complessivo = 157,00 mq. x 1.000,00 €/mq = 157.000,00 €

Valore complessivo = 28,00 mq. x 1.000,00 €/mq x 50% = 14.000,00 €

VALORE TOTALE = 171.000,00 €

LOTTO 2

2. Comune di ARCE, foglio 14 mappale 442 sub 3.

Appartamento posto a piano secondo sito nel Comune di Arce –FR-, alla Strada Statale Casilina, distinto nel NCEU al Foglio 14 mappale 442 sub 3 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 3, 7 vani Rendita € 379.60, ricadente nell'ambito della zona "entro perimetro urbano" (vedi allegato n° 2).

Il fabbricato disposto su tre livelli si compone da ampia sala pranzo, cucina, due bagni, tre camere da letto, guardaroba, ingresso, disimpegno, tre balconi per una superficie totale lorda pari a mq. 138,00 e mq. 36,00 di balconi, il tutto a confine con via Casilina, stessa ditta proprietaria su tre lati (vedi allegato n° 3).

All'interno il manufatto ha uno stato di conservazione buono, vista anche la recentissima ristrutturazione, è dotato di qualsiasi tipo di impianto, la pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica, il portone d'ingresso è in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno come anche le persiane ad ante,

Inoltre l'intera corte su cui insiste il fabbricato è parzialmente recintata con piccolo muretto in cls che delimita l'intera area di parcheggio e verde.

Detta unità immobiliare è di proprietà dei *****

pervenuta con dichiarazione di successione in data **** N°

26 Volume 288 registrato all'Ufficio Registro di Sora -FR- (vedi allegati n° 1).

L'immobile su descritto è stato realizzato con licenza edilizia n° 74 del 13.09.1971

intestata a ****.

Inoltre in data 19.11.1986 con progressivo n° 0634206401 è stata presentata domanda di condono edilizio a nome di ***** , per gli abusi commessi sulla particella 442 sub

2 e 3 in assenza di licenza o concessione edilizia (vedi allegato n° 4)

Da informazioni attinte da terzi (proprietari di edifici esistenti su aree analoghe), dagli abitanti e dagli amministratori del luogo, vista la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile applicare una valutazione pari a 900,00 €/mq. Si è deciso di dare un valore inferiore all'appartamento posto a secondo piano in quanto trattasi di mansarda dall'altezza variabile.

Valore Unitario = €/mq. 900,00

Valore complessivo = 138,00 mq. x 900,00 €/mq = 124.200,00 €

Valore complessivo = 36,00 mq. x 900,00 €/mq x 50% = 16.200,00 €

VALORE TOTALE = 140.400,00 €

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

1. Comune di ARCE, foglio 14 mappale 442 sub 2.

Appartamento posto a piano primo sito nel Comune di Arce -FR-, alla Strada Statale Casilina, distinto nel NCEU al Foglio 14 mappale 442 sub 2 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 4, 7 vani Rendita € 451.90, ricadente nell'ambito della zona "entro perimetro urbano".

Intestatari: Sig. *****

Valore € 171.000,00

LOTTO 2

2. Comune di ARCE, foglio 14 mappale 442 sub 3.

Appartamento posto a piano secondo sito nel Comune di Arce -FR-, alla Strada Statale Casilina, distinto nel NCEU al Foglio 14 mappale 442 sub 3 zona censuaria 1 categoria A/2 classe 3, 7 vani Rendita € 379.60, ricadente nell'ambito della zona "entro perimetro urbano"..

Intestatari: Sig. *****

Valore € 140.400,00

Totale Valore 171.000,00 + 140.400,00 = 311.400,00 arrotondato a € 312.000,00

TOTALE VALORE STIMATO € 312.000,00

Cassino, li 07.12.2007

IL C.T.U.

geom. adamo farletti

ASTE
GIUDIZIARIE.it