

TRIBUNALE DI CASSINO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 185/13
di UNICREDIT
c/o**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 185/13

GIUDICE ESECUTIVO:
Dott.ssa Eleonora Panzironi

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Eleonora PANZIRONI del Tribunale di Cassino all'udienza del 19/09/17, a seguito del sopralluogo del custode Avv. Angela Natale comunicava alla sottoscritta Ing. Simona FORTUNA, con studio in Atina Corso Lucio Munazio Planco 357 , C.T.U. dell'esecuzione in epigrafe, di aggiornare la perizia a seguito delle variazioni dello stato dei luoghi evidenziata dall'avv. Angela Natale

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Fortuna Simona, a mezzo lettera raccomandata A/R, avvisava le parti interessate che in data 27/10/17 alle ore 10,00, avrebbe fatto un ulteriore sopralluogo, recandosi sul luogo ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione. Ivi giunta, alla presenza delle parti, ha dato via alle operazioni peritali rilevando le variazioni dello stato dei luoghi, messe in evidenza dal custode avv. Angela Natale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della perizia di integrazione, ubicato nel territorio del Comune di Cassino (FR), in Via Sant'Apollinare 4, è l'unità, distinta in Catasto Fabbricati al fg. 72 mappale 255, ad uso abitazione, posto al piano Terra e Primo (All. "A") nello specifico **le variazioni sono avvenute solo al piano primo**, per quanto potuto appurare

senza alcuna comunicazione preventiva all'ufficio tecnico comunale ne al catasto fabbricati.

Mapp. 255 ad uso civile abitazione,

Il **piano primo** composto attualmente da: due camere cucina bagno salotto ripostiglio e terrazza presenta le seguenti variazioni rispetto alla precedente relazione:

E' stata realizzata una nuova cucina in uno dei vani registrati in catasto come camera da letto abolendo una porta e parte del tramezzo, mentre nel vano che precedentemente era classificato come cucina è stato realizzato un ripostiglio
Inoltre nel vano attualmente adibito a cucina, le finiture sono state migliorate con nuova tinteggiatura e un nuovo rivestimento in mattonelle di ceramica smaltata.

Inoltre ora il piano primo risulta **OCCUPATO**

Il **piano terra**: cucina, soggiorno, 2 stanze da letto, un wc, un corridoio, un portico e un ingresso per accedere al primo piano. **RISULTA INVARIATO**

Nota Bene: le variazioni rispetto a ciò che è stato depositato in catasto sono state evidenziate già nella perizia principale

LA CONSISTENZA NON E' CAMBIATA

Abitazione-mapp. 255 SOLO PRIMO PIANO

Superficie netta:

-Ripostiglio	mq	15.04
- Salotto	mq	30.42
- letto1	mq	16.52
- Cucina	mq	16.92
- letto3	mq	24.44
-W.C.	mq	5.41
- scala	mq	5.55
-Corridoio	<u>mq</u>	<u>17.58</u>
Sommano	mq	132.28

MENTRE IL VALORE DI MERCATO E' IN PARTE VARIATO

Infatti considerando le migliorie apportate nelle finiture, dall'indagine conoscitiva i valori unitari risulteranno lievemente aumentati:

VALUTAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA S.APOLLINARE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,81 mq	179,01 mq	1,00	179,01 mq	2,90 m	t
Abitazione	132,28 mq	179,01 mq	1,00	179,01 mq	2,50 m	1
Veranda	17,05 mq	17,05 mq	0,95	16,20 mq	2,90 m	t
Terrazza	18,46 mq	18,46 mq	0,45	8,31 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				382,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				382,53 mq		

Si procederà alla seguente valutazione

LOTTO UNICO costituito da:

- fabbricato per civile abitazione (completo di finiture, in discrete condizioni)
Piano Terra = mq 179.01 x €/mq 450.00 = € 80.554,50 (INVARIATO)
- fabbricato per civile abitazione (completo di finiture, in buone condizioni)
Piano Primo = mq 179.01 x €/mq 550.00 = € 98.455,50
- Veranda =mq 16.20 x €/mq 450.00 = € 7.290,00 (INVARIATO)
- Terrazza =mq 8.31 x €/mq 450.00 = € 3.739,50 (INVARIATO)

SOMMANO € 190.039,50

Atina li 31/10/17

Il C.T.U.
Ing. Fortuna Simona

Allegati:

- Nuova planimetrie esplicative ALL. "A"
- verbali sopralluogo ALL. "B"
- documentazione fotografica ALL "C"