



TRIBUNALE DI CASSINO

(PROVINCIA DI FROSINONE)



*Esecuzione immobiliare n°60/2018, relativa
all'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di
Frosinone al foglio 17, mappali 303 sub7 del
Comune di Pontecorvo (Fr)*



Tribunale Ordinario di Cassino - Immobiliare -
G.I.: *dott. ...*
Promossa da ITALFONDIARIO S.p.a.

contro sign.
sign.ra

e

TITOLO:

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Sara Carnevale, architetto

N.REV.	DATA	APPROVAZIONE	DESCRIZIONE
0	Maggio 2019		PERIZIA TRIBUNALE
1			
2			
3			

CONSULENZA D'UFFICIO

FILE :

STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Con provvedimento del 17/09/2018, il Giudice Esecutivo **dott.essa Maria Rosaria Ciuffi**, mi ha nominato perito della esecuzione immobiliare n° **60/2018**, promossa da **Italfondiaro S.p.A. del Gruppo Bancario Intesa San Paolo S.p.A.** con sede in Torino, piazza San Carlo n.156 (C.F.:00799960158), in danno

QUESITI:

- 1) Descrizione del bene: *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze ed accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;*
- 2) Conformità dei dati catastali al pignoramento: *accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione;*
- 3) Necessità di accatastamento: *proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*
- 4) Necessità di frazionamento: *proceda qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso a presentare domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
- 5) Titolarità del diritto pignorato: *accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal Creditore, dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti.*
- 6) Completezza della documentazione: *verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c dal creditore precedente, la quale deve comprendere estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni), e il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima*



documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

- 7) Utilizzazione del Bene: indichi l'Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 8) Regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto, della L.28 febbraio1985 n.47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istate e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno.
- 9) Formazione di lotti: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, dalle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna.
- 10) Beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.
- 11) Stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l' eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilasci; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.
- 12) Valore locativo del bene: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, e nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa.
- 13) Oneri gravanti sul bene: indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di censo, di livello e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- 14) spese di gestione e di manutenzione: indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 15) valore del bene: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura e il criterio di valutazione della decurtazione);
- 16) formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito; di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata;

1 quesito) *Descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze ed accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;*

NOTIZIE GENERALI

L'immobile di cui alla procedura esecutiva n° 60/2018 consiste in un appartamento ubicato al secondo piano in un complesso residenziale sito nel Comune di Pontecorvo (Fr).

Il manufatto è identificato all'Agenzia del Territorio di Frosinone al catasto fabbricati al foglio 17 particelle n°303 sub 7.

L'identificazione dei beni in oggetto è avvenuta tramite indagini effettuate attraverso visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone e presso gli uffici tecnici del Comune di Pontecorvo (Fr), nonché da sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta.

IDENTIFICAZIONE

I beni consistono in:

1. appartamento sito in Pontecorvo (Fr), in viale Dante Alighieri (Fr), al Piano secondo; censito all'Agenzia delle Entrate di Frosinone al foglio n° 17 mappale 303 sub 7, categoria A/3, consistenza 7,5 vani.

(si allega copia della visura storica dell'immobile aggiornata al mese di novembre 2018).



PROVENIENZA

I beni sono così provenuti all' esecutato:

- Oltre il ventennio la proprietà in oggetto (fabbricato rurale e terreno identificati al foglio 17 rispettivamente coi mappali 303 sub 7) era di proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Pontecorvo (FR) e del Comune di Pontecorvo;
- Con atto di voltura del 19/12/1992 n°19738 di rep.del Notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, la proprietà immobiliare in oggetto passa dalla Società Cooperativa Edilizia a Roefaro Antonio nato a Pontecorvo il 08/08/1948;
- Con atto di compravendita del 06/03/2000 n°31194 di rep.del Notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo, registrazione prot. N.1363/1993 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, la proprietà immobiliare in oggetto passa da

PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca volontaria, n°2621/356, presentata in data 26/02/2000 a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI, sede di Milano C.F. 01255270157, contro Roefaro Antonio di Pontecorvo (Fr) proprietario per 1/2 e Iacovella Pierina di Pontecorvo (Fr) proprietaria per 1/2 e Debitori non datori di ipoteca,

Predabissi (Mi) il 2

Trascrizione di Pignoramento immobili del 12/04/2018 n.ri 6101/4695 a favore di **Italfondiaro S.p.A. del Gruppo Bancario Intesa San Paolo S.p.A.** con sede in Torino piazza San Carlo n.156 (C.F.:00799960158) a carico degli esecutati |

2 quesito) *Conformità dei dati catastali al pignoramento: accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione;*

I beni risultano così accatastati:

1. abitazione sita in Pontecorvo (Fr), in viale Dante Alighieri; censita all'Agenzia delle Entrate di Frosinone al foglio n° 17 mappale 303 sub 7, categoria A/3, consistenza 7,5 vani.

(si allega copia della visura storica dell'immobile aggiornata al mese di novembre 2018).



3 quesito) *Necessità di accatastamento: proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

I beni risultano accatastati conformemente a quanto esistente.

4 quesito) *Necessità di frazionamento: proceda qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso a presentare domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile non è vendibile in più lotti, perché consiste in un appartamento situato al piano secondo di una palazzina con accesso indipendente. (vedi fotografie allegate).

L'immobile non è vendibile con l'attuale divisione in singole particelle catastali, perché non è necessario il singolo frazionamento.

5 quesito) *Titolarità del diritto pignorato: accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal Creditore, dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti.*

Come da documentazione il bene risulta così attualmente di proprietà del sig. _____ della sig.ra I _____

I beni sono così provenuti all' esecutato:

- Oltre il ventennio la proprietà in oggetto (fabbricato rurale e terreno identificati al foglio 17 rispettivamente coi mappali 303 sub 7) era di proprietà della SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Pontecorvo (FR) e del Comune di Pontecorvo;
- Con atto di voltura del 19/12/1992 n°19738 di rep.del Notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, la proprietà immobiliare in oggetto passa dalla Società Cooperativa Edilizia a Roefaro Antonio nato a Pontecorvo il 08/08/1948;
- Con atto di compravendita del 06/03/2000 n°31194 di rep. del Notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo, registrazione prot. N.1363/1993 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, la proprietà immobiliare in oggetto passa da Roefaro Antonio il 25/09/1975 e R _____



Gravanti sull'immobile risultano:

Iscrizione di ipoteca volontaria, n°2621/356, presentata in data 26/02/2000 a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI, sede di Milano C.F. 01255270157, contro Roefaro Antonio di Pontecorvo (Fr) proprietario per 1/2 e Iacovella Pierina di Pontecorvo (Fr) proprietaria per 1/2 e Debitori non datori di ipoteca, Predabissi (Mi) il 2/

Trascrizione di Pignoramento immobili del 12/04/2018 n.ri 6101/4695 a favore di **Italfondionario S.p.A. del Gruppo Bancario Intesa San Paolo S.p.A.** con sede in Torino piazza San Carlo n.156 (C.F.:00799960158) a carico

6 quesito) Completezza della documentazione: *verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c dal creditore procedente, la quale deve comprendere estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni), e il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;*

La documentazione depositata dal Creditore risulta essere completa secondo l'ex articolo 567 c.p.c.

Non è presente nella documentazione il certificato catastale e il certificato di destinazione urbanistica; tali documenti sono stati richiesti dalla sottoscritta in qualità di C.T.U. presso l'ufficio tecnico del comune di Pontecorvo (Fr).

7 quesito) Utilizzazione del Bene: *indichi l'Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

La zona su cui risulta edificato il Bene ricade in zona P5, individuata come zona P.E.E.P.

Il bene risulta da sopralluoghi effettuati e dai documenti catastali, **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A3).**

8 quesito) Regolarità urbanistica: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto, della L.28 febbraio1985 n.47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istate e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni preste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28*



febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno.

Per quanto è stato possibile accertare, nei sopralluoghi effettuati in data: **26.09.2018, 09.10.2018 e 06.11.2018** con i riscontri presso l'ufficio tecnico del comune e le schede catastali, si è riscontrato quanto segue:

1. Per L'immobile sito nel comune di Pontecorvo (Fr), foglio 17 particella 303 sub 7, risultano agli atti dell'ufficio tecnico di Pontecorvo (Fr) una Concessione Edilizia relativa all'intero complesso residenziale, n°2090 del 19/11/1978.

9 quesito) Formazione di lotti: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, dalle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna.

L'immobile non è vendibile in più lotti, perché consiste in un appartamento situato al piano secondo di una palazzina, ma con accesso indipendente. (vedi fotografie allegate).

Il terreno è adiacente al fabbricato di sua servitù, quindi non divisibile e non vendibile.

10 quesito) Beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.

Come illustrato nel quesito precedente i beni risultano essere indivisibili.

11 quesito) Stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilasci; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.



L'immobile è attualmente abitato dai proprietari e figli. Non risultano esserci contratti in corso.

12 quesito) Valore locativo del bene: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore, e nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa.

L'immobile è attualmente abitato per esigenze primarie e del proprio nucleo familiare. Il bene risulta in buone condizioni. Non risultano esserci contratti in corso, né persone terze residenti. Pertanto non può essere calcolato il valore locativo del bene.

13 quesito) Oneri gravanti sul bene: indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di censo, di livello e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

Sui beni pignorati non ricadono vincoli artistici, storici o alberghieri, né vincoli di inalienabilità o indivisibilità; non si è rilevata inoltre l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

14 quesito) Spese di gestione e di manutenzione: indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano esserci spese straordinarie da pagare; le spese di gestione e manutenzione sono inesistenti in quanto il bene risulta in buono stato.

Le spese fisse di gestione riguardano elettricità, gas e acqua, e quota amministrativa.

15 quesito) Valore del bene: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene lordo che il I netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura e il criterio di valutazione della decurtazione);



Per formulare il più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha effettuato un'indagine per beni simili, considerando il periodo di costruzione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le previsioni degli strumenti urbanistici e lo stato di manutenzione.

Sulla base delle indagini, delle considerazioni e degli elementi a disposizione, si ritiene equo fissare il valore unitario degli immobili in oggetto, assumendo come parametro per la valutazione il criterio del più probabile valore di costo dell'attuale mercato edilizio, costituito dalla somma di tutte le spese che intervengono per la sua realizzazione.

1. superficie utile , con destinazione residenziale è così suddivisa:
(Pontecorvo - Foglio 17 mappale 303 sub 7)

1- ingresso	Mq 3.06
2- soggiorno/pranzo	Mq 25.74
3- cucina	Mq 10.24
4- ripostiglio	Mq 2.00
5- corridoio	Mq 5.70
6- camera	Mq 14.17
7- camera	Mq 14.57
8- camera	Mq 9.61
9- bagno	Mq 4.71
10- ripostiglio	Mq 1.11
11- bagno	Mq 2.11
12- balcone	Mq 3.50

Totale superfici residenziali mq. 96.52

Piano Terra (superfici non residenziali)

13- cantina Mq 6.76

Totale superfici non residenziale mq. 6.76

SUPERFICIE residenziale TOTALE PARI A mq 96.52 x € 750	= € 72.390
SUPERFICIE non residenziale TOTALE PARI A mq 6.76 x € 600	= € 4.056
<u>Totale</u>	<u>€ 76.446</u>



L'unità abitativa, identificata al foglio 17 mappale 303 sub 7, oggetto di tale stima ha pertanto un valore reale commerciale complessivo, in regime di libera concorrenza di mercato di **€ 76.446** (€ settantaseimila quattrocentoquarantasei/00).

Da tale cifra bisogna però decurtare le spese di manutenzione ordinaria, in quanto attualmente risultano esserci zone di visibile umidità. I prezzi sono stati calcolati secondo il prezzario per i lavori Edili vigente nella Regione Lazio.

Tali somme consistono in :

Tinteggiature specifica: **€ 1.000,00**

Quindi il valore totale dell'immobile è pari a (€ 76.446 - € 1.000,00)= **€ 75.446,00**

(€ settantatremilaquattrocentoquarantasei/00).

16 quesito) Formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti costituita da una descrizione sintetica di bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito; **di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata;**

Il lotto è unico su cui insiste un fabbricato per civile abitazione, attualmente abitabile e funzionante.

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 17 mappale 303 sub 7.

L'immobile è costituito da 7,5 vani, di cui una cucina, un soggiorno-pranzo, tre camere, due bagni, due ripostigli, un balcone e al piano terra, una cantina.

Il valore dell'immobile è pari a **€ 75.446,00**.

Nel consegnare la presente, la sottoscritta ritiene di aver ottemperato all'incarico affidatomi e di averlo espletato con estrema obiettività.

Nella speranza che tutto ciò sia di valido aiuto alla giustizia, ringrazia per la fiducia accordata.

Pontecorvo, 23.04.2019

Il G. E. ...
arch. Sara Carnevale




