

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n° **246/2012**

G.E. dott.ssa Francesca ARATARI

Creditore procedente

Debitore

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL C.T.U.
arch. Olindo D'Alvito

QUESITI POSTI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca ARATARI, in data 23 settembre 2013, con riferimento al Procedimento E.I. n.246/2012 promosso da _____ in danno di _____, ha conferito allo scrivente, sotto il vincolo del giuramento, incarico finalizzato alla determinazione del valore del compendio immobiliare, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **descrizione del bene:** descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) 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, 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 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 identificano correttamente il bene consentendone l'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 culturali o cambi d'uso, a presentare la 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, delle 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; 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. 567 c.p.c. dal creditore precedente, la quale deve comprendere l'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 ai suoi dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;
- 7) **utilizzo 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 artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto della L.28 febbraio 1985, n.47, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie, 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 relazione 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, delle 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 del contratto, 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 rilascio; 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, 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) **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 ed il criterio di valutazione della decurtazione);

15) **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.

16) **Attestazione di Certificazione (prestazione) Energetica:** verifichi se per l'immobile esista l'Attestazione, valuti i costi necessari per ottenerla e li indichi; nelle ipotesi in cui la stessa sia richiesta a pena di nullità del trasferimento la acquisisca previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei costi;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato nella Cancelleria del Tribunale di Cassino in data 03/12/2012, sono i seguenti:

1. *Immobile sito in Cassino (Fr) via del Cerro censito al catasto fabbricati al Foglio n.40 mappali n.56 sub.1, n.182 e n.198sub1;*

QUESITO 1: DESCRIZIONE DEI BENI

Foglio n.40, mappali n. 56 sub.1, n.182 e n.198 sub1

L'unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Cassino (Fr), al **Foglio n.40, mappali n.56 sub.1, n. 182 e n. 198 sub.1**, consiste in un edificio per civile abitazione articolato su due livelli, composto da 11 vani catastali, con struttura portante in muratura, copertura a tetto a doppia falda ed area di pertinenza avente superficie pari a circa 380 mq. E' sita in via Del Cerro al civico n.12. Confina a Nord con le part.ile n.434, n.435 e n.430, ad Ovest con via Del Cerro, a Sud con le part.ile n.339, n.459, ad Est con le part.ile n.458, n.456, n.199 e n.200.

L'area di pertinenza dell'abitazione è parzialmente recintata. Vi si accede dalla strada comunale Del Cerro, per mezzo di un cancello di ingresso in ferro. L'area di accesso all'edificio è coperta da un porticato, realizzato con struttura in legno e copertura a tetto a falda unica ed altezza sfalsata. Dal portone di ingresso principale, che si raggiunge per mezzo di una rampa di scale, si accede all'interno su un piano ammezzato, dal quale si scende al piano terra, ovvero si sale al piano primo, per mezzo di una sola rampa di scale. L'impianto planimetrico è pressoché regolare. Al piano terra, il corpo di fabbrica è costituito da cinque ambienti, con destinazione d'uso a cucina, pranzo soggiorno, dispensa, legnaia e cantina con accesso esterno. Al piano primo, il corpo di fabbrica è costituito da cinque camere, un ampio ambiente di distribuzione senza finestre, ed un bagno. Sul fronte posteriore vi è una scala che serve il piano primo. Sul fianco ad Est, in prossimità del confine vi è un posto auto coperto, realizzato in aderenza all'abitazione.

La parte che prospetta sul giardino è stata costruita nella prima metà degli anni '70, in aderenza alla struttura originaria. L'opera è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, e successivamente condonata. Rispetto alla situazione riprodotta nel progetto assentito, con concessione edilizia in sanatoria n.811 del 08/04/1999, il fabbricato, nello stato di fatto rilevato, presenta diverse incongruità. Al piano terra, è stato realizzato un portico in legno ubicato sul fronte anteriore a copertura dell'area di ingresso ed una tettoia in ferro ubicata sul fronte posteriore in corrispondenza dell'accesso agli ambienti della cantina e della legnaia. Al piano primo, sul fronte posteriore, in luogo del terrazzo è stata realizzata una camera, e la scala di accesso è stata riprofilata, perimetrata e coperta.

Le stanze sono, in prevalenza, ampie, e ben illuminate, gli affacci sono disposti prevalentemente sui fronti nord e sud. Ne consegue che gli ambienti con orientamento ed affaccio a nord risultano sensibilmente penalizzati rispetto a quelli orientati a sud.

Le finiture interne sono di livello medio ed appaiono in mediocre stato di conservazione. I pavimenti ed i rivestimenti sono di diverso tipo e dimensione. Gli ambienti a piano terra sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di maiolica, la legnaia e la cantina sono pavimentate in battuto di cemento e intonacate al grezzo. Gli ambienti al piano primo sono in prevalenza pavimentati in marmo ed in marmettoni, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di colore marroncino. Il connettivo è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore marroncino, le rampe delle scale sono rivestite in marmo a tinte chiare. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera, con colori diversi per ambiente ed a tinte generalmente chiare. Il portone di ingresso principale è in legno con sopra luce in vetro. Il portoncino di ingresso sulla scala posteriore, che serve l'ambiente precedentemente destinato a terrazzo, è in alluminio anodizzato. All'interno del suddetto ambiente, gli accessi alle stanze confinanti sono costituiti da portoncini in legno. Gli infissi esterni sono di qualità mediocre, quelli che prospettano a sud sono in legno, quelli che prospettano a

nord sono in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in tamburato di legno, di colore scuro e di qualità mediocre. L'impianto idrosanitario, è in esercizio, i sanitari e la rubinetteria, sono in discreto stato di conservazione e di manutenzione. L'impianto termico è in esercizio, il generatore di calore è un termo camino posto nell'ambiente cucina al piano terra, gli elementi radianti sono presenti in buon numero e distribuiti in tutti gli ambienti di piano. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno (boiler) elettrico ubicato nel bagno al piano primo. L'impianto elettrico è in esercizio ma necessita di interventi di verifica e messa a norma. Gli impianti sono privi della certificazione di conformità.

Nel corso del sopralluogo sono stati visitati e misurati tutti gli ambienti che compongono l'unità immobiliare. La ricognizione visiva è stata condizionata dalla notevole quantità di materiale di arredo presente negli ambienti, spesso addossato alle pareti. Tuttavia non sono state rilevate tracce di umidità evidenti, imputabili a fenomeni di infiltrazione, risalita capillare o di condensa. Le murature, i soffitti ed i pavimenti, per quanto è stato possibile osservare, sono apparsi asciutti ed integri ed in discreto stato di conservazione.

Sul fronte principale che prospetta sul giardino a sud, la finitura esterna dell'immobile è realizzata con intonaco civile di colore salmone ed ha, nella parte basamentale, un'alta zoccolatura in marmo. Gli infissi a persiana al piano terra ed il portone di ingresso al vano scala, sono protetti da inferriate. Le soglie sono in marmo. Sui restanti fronti la struttura non è intonacata e versa in mediocre stato di conservazione. Il manto di copertura è in tegole di colore marrone, le gronde sono in lamierino colorato in tinta, complessivamente lo stato di manutenzione è discreto.

Sulla parte terminale dell'area, in aderenza all'edificio vi è una autorimessa realizzata in muratura portante priva di intonaco con copertura a tetto a falda unica.

QUESITO 2 CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Si riporta, di seguito, uno schema riepilogativo dei dati catastali relativi al bene oggetto di esecuzione:

COMUNE DI CASSINO (Fr) - catasto fabbricati						
Foglio	mappale		categoria	Classe	consistenza	rendita €
40	56 sub1	Zona censuaria 1 via Del Cerro piano T - 1	A/2	1	11 vani	534,02
	182					
	198 sub1					

intestato catastalmente alla ditta:

Proprietà per 1000/1000

QUESITO N° 3 NECESSITA' DI ACCATAMENTO

Gli immobili oggetto di procedimento risultano accatati.

In merito al fabbricato, dal confronto tra le planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio, ed allegate in calce alla presente perizia, e le risultanze del sopralluogo eseguito in data 17/09/2014, si è potuto accertare che le planimetrie catastali dell'immobile, **sono difformi** rispetto allo stato di fatto:

- al piano terra per la realizzazione di un porticato ubicato sul fronte anteriore dell'edificio, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "A", e di una tettoia ubicata sul fronte posteriore dell'edificio, indicata nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "B";
- al piano primo per la realizzazione di un ambiente, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "C", e per la realizzazione del vano della scala posteriore, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "D"; (vedi elaborati grafici planimetria dello stato di fatto PT- PP)

QUESITO N° 4 NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

Dall'analisi della documentazione in atti e della documentazione prodotta dallo scrivente, tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, non sono necessari frazionamenti, variazioni colturali o cambi d'uso.

QUESITO N° 5 TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO

I beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Cassino e censiti in catasto fabbricati al Fg. n.40 part.lla n.56 sub.1, n.182 e n.198 sub.1, sono pervenuti a

, per:

- Atto di per Causa di morte, - Certificato di denunciata successione del 04/04/1991 n. Rep. 66/280/91 Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Cassino (Fr), trascrizione 8/06/1991 Reg Part.n. 8484, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 23/10/2002, Reg. Particolare n.13960, Registro Generale n.18892. Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio Iadecola e registrato a Cassino il 28/01/1991 n.103;
- Atto per causa di Morte – Accettazione tacita di eredità – rogato da De Sarno Maria, Notaio in Cassino, in data 06/11/2002 N. Rep. 56769, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Frosinone in data 13/05/2013, Reg. Part. n.7046 Reg. gen. n.9719. Il titolo in forza del quale viene effettuata l'accettazione di eredità è riferito all'iscrizione depositata presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio servizio pubblicità immobiliare di Frosinone in data 08/11/2002 al n. 3482.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, i beni oggetto di procedimento risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ❖ Ipoteca Volontaria – Cessione a garanzia di mutuo - atto rogato da De Sarno Maria Notaio in Cassino, in data 06/11/2002 Rep.n.56769; Iscrizione del 08/11/2002 Reg. Part. n.3482, Reg. Gen. n.20038, a

olindo d'alvito architetto

via abate aligerno, 95 03043 cassino fr

email info@olindodalvito.it olindo.dalvito@archiworldpec.it

favore di

- ❖ Atto Esecutivi o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Cassino, del 30/11/2012 Rep. n.2275; Trascrizione del 12/12/2012, Reg. Part. n.18208 Reg. Gen. n.23172, a favore di

QUESITO N° 6 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata agli atti dal creditore procedente, non comprende il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

QUESITO N° 7 UTILIZZAZIONE DEL BENE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino in data 25 settembre 2014 ed allegato alla presente perizia, risulta che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile, ricade nel P.R.G. vigente in zona industriale D regolamentato dall'art. 25 delle NTA e secondo il P.R.T. ASI di Frosinone risulta compresa in zona a "destinazione produttiva" regolamentato, per l'edificazione, dall'art.18 dello stesso piano. *(il documento è allegato in calce alla relazione)*

QUESITO N° 8 REGOLARITA' URBANISTICA

Dall'esame della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Cassino si è potuto accertare quanto segue:

- l'edificio per civile abitazione, sito nel Comune di Cassino (Fr), censito al catasto fabbricati al Foglio n.40 particelle n.56 sub.1, n.182 e n.198 sub.1 è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, per la parte realizzata in ampliamento, che è stata successivamente sanata con Concessione Edilizia in Sanatoria n.811 del 08/04/1999 *(Rif. Prat. Edilizia Prot.Gen. n.11605 del 29/04/1986 prot. Part. n.1707)*.

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (Fr) e la restituzione grafica delle risultanze del sopralluogo eseguito in data 17/09/2014, e si è potuto accertare che la costruzione, nel suo stato di fatto, **non è conforme** al titolo abilitativo rilasciato " Concessione Edilizia in Sanatoria n.811 del 08/04/1999":

- al piano terra, per la realizzazione di un porticato ubicato sul fronte anteriore dell'edificio, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "A", e per la realizzazione di una la tettoia ubicata sul fronte posteriore dell'edificio, indicata nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "B";
- al piano primo l'ambiente, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "C",

ed il vano della scala posteriore, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "D".

In merito alla sanabilità delle suddette opere, realizzate in assenza di titolo abilitativo, a giudizio dello scrivente, gli illeciti costituiti dalla realizzazione delle opere indicate con le lettere "C" e "D" non sono sanabili, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto della L.28 febbraio 1985, n.47. E' pertanto necessario procedere alla loro rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi ai sensi degli artt. 31 e 32 del d.P.R. n.380/01; Gli illeciti costituiti dalla realizzazione delle opere indicate con le lettere "A" e "B" possono essere in parte sanati presentando istanza di permesso in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del d.P.R. 380/01, nel limite del 25% della superficie relativa al piano terra, ovvero nel limite complessivo di circa 45 mq, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze minime dal confine.

QUESITO N° 9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base della documentazione in atti e della documentazione prodotta dallo scrivente, tenuto conto delle risultanze del sopralluogo e fatte le opportune valutazioni, è possibile vendere i beni pignorati formando un unico lotto:

Il **LOTTO UNICO** è costituito dalla seguente unità immobiliare sita nel Comune di Cassino (Fr):

- Foglio n.40 particelle n.56 sub.1, n.182 e n.198 sub.1;

sull' unità immobiliare gravano le seguenti formalità :

- ❖ Ipoteca Volontaria – Cessione a garanzia di mutuo - atto rogato da De Sarno Maria Notaio in Cassino, in data 06/11/2002 Rep.n.56769; Iscrizione del 08/11/2002 Reg. Part. n.3482, Reg. Gen. n.20038,
- ❖ Atto Esecutivi o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Cassino, del 30/11/2012 Rep. n.2275; Trascrizione del 12/12/2012, Reg. Part. n.18208 Reg. Gen. n.23172,

QUESITO N° 10 BENI INDIVISI

Dall'esame della documentazione in atti, valutata la natura e la consistenza del bene oggetto di esecuzione, non è stata accertato, sui beni oggetto di esecuzione, il gravame di vincoli di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11 STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Sulla base della documentazione acquisita e delle informazioni assunte nel corso del sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che l'unità immobiliare sita nel Comune di Cassino (Fr), censita in catasto fabbricati al Foglio n.40 particelle n.56 sub.1, n.182 e n.198 sub.1, ubicata in via Del Cerro n.12, è nella piena disponibilità dell'esecutato ed è abitata dallo stesso e dai suoi familiari.

QUESITO N° 12 VALORE LOCATIVO DEL BENE

Si omette la determinazione del valore locativo in quanto il bene è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

QUESITO N° 13 ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Cassino, della documentazione ipocatastale, e della documentazione in atti, nonché dalle informazioni acquisite presso gli uffici comunali, si è rilevato che sulle unità immobiliari, oggetto di procedimento, non gravano vincoli artistici, storico o alberghieri, vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

QUESITO N° 14 VALORE DEL BENE

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di procedimento, si è utilizzato il metodo di stima empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce. La stima empirica è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: per i fabbricati: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ubicazione, gli annessi ecc.; per i terreni, lo stato di mantenimento, le colture presenti, la presenza di impianti irrigui ecc.. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluogo avvenuto in data 17 settembre 2014 e successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Cassino, della documentazione acquisita presso gli Uffici

dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone e lo Studio del Notaio G. Iadecola di Cassino.

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, secondo quanto esplicitato nelle schede allegate alla relazione e sintetizzate nella tabella che segue:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio n.40 Part.IIle n.56 sub 1, n.182 e n.198 sub1									
Catasto	Comune	Foglio	part.IIa	Sub	Ente Urbano	Consistenza vani	Cat	Classe	Rendita
Fabb	Cassino	40	56 182 198	1 1	Via del Cerro piano T-1	11	A/2	1	€ 534,02

A/2 - Abitazioni di tipo civile
Intestazione

Valore stimato dell'immobile al lordo dei costi da sostenere <i>(dettagliato nella scheda di stima)</i>	€ 355.262,16
Valore stimato dei costi da sostenere per demolizioni e sanatorie	€ 25.000,00

PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (€ 330.262,16) **€ 330.000,00**

QUESITO 15 FORMULAZIONE DEI LOTTI

Considerata la natura e la consistenza dei beni pignorati, è stato costituito un unico lotto:

LOTTO UNICO

- ubicazione:** Comune di Cassino (Fr) - via Del Cerro n.12;
natura: Civile abitazione su due livelli fuori terra, con area di pertinenza.
consistenza: Immobile per civile abitazione su due livelli con copertura a tetto, realizzata in aderenza con altra proprietà con area pertinenza pari a circa 380,00 mq parzialmente recintata e con accesso esclusivo su via Del Cerro; consistenza pari a 11 vani catastali; ingresso principale con accesso al piano mezzano, superficie calpestabile complessivamente pari a circa 230,00 mq con destinazione d'uso al piano terra: cucina, soggiorno pranzo, dispensa legnaia, cantina e scala, al piano primo sei camere, di cui una priva di finestre, bagno e balcone pari a circa 6,00 mq.
 Il portico sul fronte anteriore, la tettoia sul fronte posteriore, una camera al piano primo e la copertura del vano scala al piano primo sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.
dati catastali: l'unità immobiliare è censita al Catasto fabbricati al Foglio n.40 mapp.li n.56 sub1 182 198 sub1;

Fg	mapp	Sub	indirizzo	cat	classe	consistenza	rendita.
40	56 182 198	1 1	Via Del Cerro T - 1	A/2	1	11 vani	€ 534,02

valore attribuito: **€ 330.000,00** (trecentotrenta/00)