

**TRIBUNALE DI CASSINO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 151/11**  
del Registro Generale delle Esecuzioni

Promossa da  
Fallimento MG Appalti  
in danno del  
Sig. xxxxxxxxxx

**RELAZIONE TECNICA**  
**DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Cassino, 21.3.2013

Il C.T.  
dott. ing. Valerio Manzari

INDICE

**1. PREMESSA**

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

- 2.1 Quesito 1 – Descrizione del bene
- 2.2 Quesito 2 – Conformità dei dati catastali al pignoramento
- 2.3 Quesito 3 – Necessità di accatastamento
- 2.4 Quesito 4 – Necessità di frazionamento
- 2.5 Quesito 5 – Titolarità del diritto pignorato
- 2.6 Quesito 6 – Completezza della documentazione
- 2.7 Quesito 7 – Utilizzazione del bene
- 2.8 Quesito 8 – Regolarità urbanistica
- 2.9 Quesito 9 – Formazione di lotti
- 2.10 Quesito 10 – Beni indivisi
- 2.11 Quesito 11 – Stato di occupazione del bene
- 2.12 Quesito 12 – Valore locativo del bene
- 2.13 Quesito 13 – Oneri gravanti sul bene
- 2.14 Quesito 14 – Valore del bene
- 2.15 Quesito 15 – Formulazione dei lotti
- 2.16 Quesito 16 – Attestazione di Certificazione Energetica

## **3. CONSEGNA**

## **4. ALLEGATI**

Onorevole Sig. Giudice Dott. A. Petteruti

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 4.1.2012 la S.V. nominava me sottoscritto dott. ing. Valerio Manzari residente a Cassino (Fr) in Via San Domenico Vertelle n. 29, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 868, consulente tecnico nella procedura esecutiva n. 151/2011 del Registro Generale delle Esecuzioni, promossa dal Fallimento MG Appalti, nella persona del curatore fallimentare dott. Giuseppe Fagnoli, Viale Angelico, 92 - Roma, in danno del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx residente ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nel corso dell'udienza del 18.4.2012, prestavo il giuramento di rito ed il Giudice mi sottoponeva i quesiti di seguito elencati.

*“All’esperto vengono sottoposti 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 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 castale 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 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 e 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 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 procedente la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed 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 dei pignoramenti (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal ctu), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore o dal suo 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 art. 46, comma quinto, dpr 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma sesto, della legge 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 dei 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'UTE; 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 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 e 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 occupato da terzi e a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto e 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 rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenedo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile allaprocedura e 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 (quale 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;*
- 1.2. **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 una attività economica, ovvero costutisca seconda casa;*
- 1.3. **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;*
- 1.4. **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);*
- 1.5. **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;*
- 1.6. **attestazione di certificazione 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, l'acquisisca previa autorizzazione del G.E. e indicazione dei costi.*

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, ho effettuato, previo avviso alle parti, i necessari sopralluoghi presso l'immobile in data 4.6.2012, 17.9.2012 e 31.1.2013 (**allegato 1**), allo scopo di accertare l'ubicazione dello stesso anche nel suo contesto urbanistico, la sua consistenza nonché le sue caratteristiche. Inoltre, ho svolto indagini sia di carattere tecnico-amministrativo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arpino (Fr), e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, sia di carattere tecnico - economico presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone e presso primari operatori del settore immobiliare; il tutto al fine di acquisire le informazioni necessarie alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, allo stato attuale, in comune commercio, del bene oggetto della procedura.

I risultati degli accertamenti dei rilievi eseguiti nonché le conclusioni, alle quali sono pervenuto, sono riportati nella presente relazione tecnica d'ufficio che ho redatto secondo i titoli dell'indice di cui alla pagina 2.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 Quesito 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”.*

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da:

1. quota pari a  $\frac{1}{2}$  di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo – S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5;

A seguito dell’istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx attestava in data 13.3.2013 che l’immobile in cui all’interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall’epoca della sua edificazione modificazione alcuna. (**allegato 2**).

L’appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall’INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L’immobile è munito di un accessorio al piano S1.

L’appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi.

Esternamente l’immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d’ingresso è in legno.

L’interno dell’abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno – pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei

bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90.

L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.

La documentazione prodotta in atti dalla parte procedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà. (**allegato 3**)

## **2.2 Quesito 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 castale 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 dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

Occorre precisare però che il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto a operare una variazione catastale dell'appartamento poiché le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio non sono conformi allo stato attuale dell'immobile pignorato. La denuncia di avvenuta variazione è stata presentata in data 13.3.2013 e approvata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone. La pratica integrale è allegata alla presente relazione tecnica di consulenza. (**allegato 4**)

## **2.3 Quesito 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.*

Il sottoscritto ct ha provveduto ad effettuare la denuncia la variazione catastale dell'appartamento non risultando conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, come descritto al punto precedente. (vedi allegato 4)

#### **2.4 Quesito 4 – necessità di frazionamento.**

*“Proceda, qualora rilevi variazioni colturali 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 e allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto a operare una denuncia di variazione esclusivamente per l'appartamento di cui al NCEU foglio. 36 p. 182/5 del Comune di Arpino, come precisato nella risposta ai quesiti 2.2 e 2.3 precedenti.

#### **2.5 Quesito 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 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.*

Il sottoscritto consulente ha provveduto ad acquisire l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Ha acquisito, altresì, l'atto di provenienza poiché non risultante in atti. Tutta la documentazione acquisita è riportata nell'**allegato 5**.

#### **2.6 Quesito 6 – completezza della documentazione.**

*“Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed 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 dei pignoramenti (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal ctu), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore o dal suo dante causa in forma di titoli anteriori al ventennio.*

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa.

#### **2.7 Quesito 7 – utilizzazione del bene.**

*“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il bene immobile costituito dall'appartamento di cui al NCEU foglio. 36 p. 182/5 del Comune di Arpino è ubicato in zona di prg con destinazione residenziale.

## **2.8 Quesito 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, dpr 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma sesto, della legge 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.*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è conforme al provvedimento amministrativo rilasciato dal Comune di Arpino. **(vedi allegato 2)**

## **2.9 Quesito 9 – formazione dei 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'UTE; 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 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.*

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.

Il **lotto n. 1** potrà essere costituito dalla quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento di cui al **NCEU foglio 36 p. 182/5, piano secondo – S1, nel Comune di Arpino.**

L'elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene appena indicato è riportato in **allegato 5.**

## **2.10 Quesito 10 – beni indivisi.**

*“Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili e a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.*

Non esistono beni indivisi.

## **2.11 Quesito 11 – stato di occupazione del bene.**

*“Stabilisca se l’immobile è libero o occupato, precisando se occupato da terzi e a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto e 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 rilascio; ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenedo conto che l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile all’ PROCEDURA e 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 (quale 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.*

Il bene di cui al **lotto n. 1**, costituito dalla quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell’appartamento di cui al **NCEU foglio 36 p. 182/5 nel Comune di Arpino, piano secondo – S1**, è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di affittuaria. (**allegato 6**)

#### **2.12 Quesito 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 una attività economica, ovvero costutisca seconda casa.*

Il valore locativo del bene di cui al lotto 1 viene valutato in € 3600,00 annui come da allegato contratto di locazione (vedi allegato 6). Tale valore è in linea con quelli praticati in zona per la stessa tipologia di fabbricato al mercato corrente.

#### **2.13 Quesito 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.*

Non esistono oneri gravanti sui beni pignorati come quelli indicati nel quesito.

#### **2.14 Quesito 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).*

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore altrettanto diversi. Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Nel caso specifico si tratta di determinare il reale valore del bene immobile di proprietà per ½ del Sig. Rea Graziano. Il compito del sottoscritto consulente tecnico è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sul bene, il suo più probabile valore di mercato. Per quanto attiene i beni in trattazione, la valutazione sarà effettuata con il seguente metodo:

- **metodo sintetico** per la determinazione del più probabile prezzo dei beni in comune commercio; consiste nell'attribuire alla consistenza degli immobili, espressa con riferimento ad un determinato parametro, un valore unitario, ottenuto per confronto con i prezzi unitari realizzati in compravendite avvenute in epoche recenti e riguardanti gli immobili paragonabili con quello in esame, tenendo naturalmente presenti le differenze fra le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nell'applicazione del metodo sintetico per comparazione, si è esteso il campo dell'indagine comparativa ad aree aventi caratteristiche simili ed affini a quelle dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima. Per detti immobili è stato individuato il più probabile prezzo di stima a metro quadrato di superficie tenendo conto del grado di finiture interne ed esterne nonché delle caratteristiche specifiche e della destinazione d'uso delle singole parti. Le superfici delle varie parti dell'appartamento sono state opportunamente ragguagliate attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

**LOTTO 1 – quota pari ad ½ dell'appartamento in Arpino (Fr), via V. Colonna n. 72 - Foglio 36 particella 182 sub. 5, piano secondo – S1.**

Unità Immobiliare	Superficie m <sup>2</sup>	Coefficiente di omogenizzazione	Prezzo Unitario €/m <sup>2</sup>	TOTALE €
1	2	3	4	2 x 3 x 4
PIANO SECONDO (disimpegno, tre camere, 2 wc, cucina, sala)	89,00	1,00	1.100,00	97.900,00
PIANO SECONDO (terrazzo)	5,00	1,00	550,00	2.750,00
PIANO SOTTOSTRADA 1 (locale cantina)	14,00	1,00	600,00	8.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 109.050,00/2 = € 54.525,00</b>

Il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento di via V. Colonna 72, piano secondo – S1, cioè il suo più probabile valore di mercato è pari ad **€ 54.525,00**.

## 2.15 Quesito 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.*

**ESECUZIONE N. 151/2011**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ALL’INCANTO**

#### **LOTTO N. 1**

*Diritti dell’esecutato:*  $\frac{1}{2}$  piena proprietà.

*Ubicazione:* Arpino (Fr), via V. Colonna n. 72, piano secondo e sottostrada 1.

*Consistenza:* quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell’appartamento sito al piano secondo di un fabbricato urbano composto da: disimpegno, cucina, soggiorno–pranzo, wc, due camere, due terrazzi: di m<sup>2</sup> 89,00; oltre due balconi per un totale di m<sup>2</sup> 5,00; oltre un locale cantina al piano sottostrada 1 di m<sup>2</sup> 14,00.

*NCEU:* foglio 36, particella 182 sub. 5, cat. A/2, classe 1, superficie catastale 94 m<sup>2</sup>, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 284,05.

*Valore del lotto:* € 54.525,00 pari a  $\frac{1}{2}$  del valore stimato del bene.

## 2.16 Quesito 16 – Attestazione di certificazione 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, l’acquisisca previa autorizzazione del G.E. e indicazione dei costi.*

L’immobile oggetto di pignoramento non è munito di attestazione energetica. Lo scrivente consulente tecnico ha provveduto in data 5.3.2013 a inoltrare al Sig. Giudice dell’Esecuzione istanza di autorizzazione all’acquisizione dell’attestazione energetica indicando i costi della stessa in € 300,00 oltre IVA come per legge e oneri accessori, e a ottenerne la relativa autorizzazione.

Si allegano l’attestazione di certificazione energetica dell’immobile oggetto di pignoramento redatta dal sottoscritto consulente tecnico. (**allegato 7**)

## 3. CONSEGNA

Il sottoscritto dott. ing. Valerio Manzari, nominato consulente tecnico nella procedura esecutiva di cui in epigrafe rassegna la presente relazione tecnica.

In fede.

Il C.T.

dott. ing. Valerio Manzari

#### **4. ALLEGATI**

Allegato 1 – Istanze, avvisi alle parti e verbali di sopralluogo.

Allegato 2 – Attestazione del Capo Settore 3° Gestione del Territorio del Comune di Arpino e relativa richiesta.

Allegato 3 – Rilievo dell'immobile e planimetria catastale originaria.

Allegato 4 – Denuncia di avvenuta variazione all'Agenzia del Territorio di Frosinone.

Allegato 5 – Ispezione ipotecaria, visure catastali e copia del titolo di proprietà del bene immobile oggetto di procedura

Allegato 6 – Copia contratto di locazione dell'immobile.

Allegato 7 Attestazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Allegato 8 – Documentazione fotografica e scheda descrittiva.

## ALLEGATO 1

Istanze, avvisi alle perti e verbali di sopralluogo

## ALLEGATO 2

### Attestazione del Comune di Arpino

### ALLEGATO 3

Rilievo dell'immobile e planimetria catastale originaria

## ALLEGATO 4

Denuncia di variazione all’Agenzia del Territorio di Frosinone

## ALLEGATO 5

Ispezione ipotecaria, visure catastali e titolo di proprietà

## ALLEGATO 6

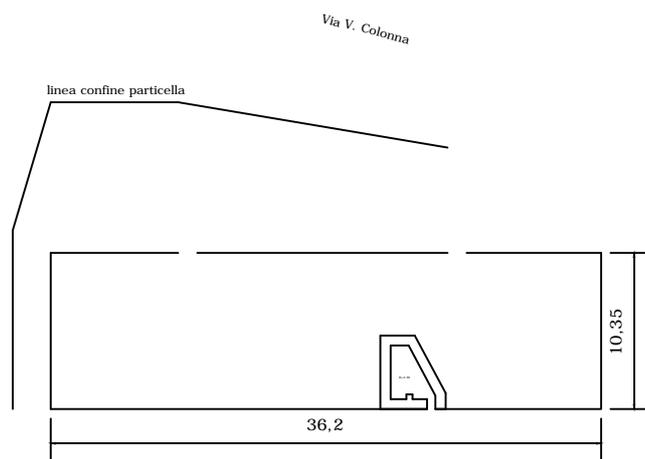
Copia contratto di locazione dell'immobile

**ALLEGATO 7**  
**Attestazione di Certificazione Energetica**

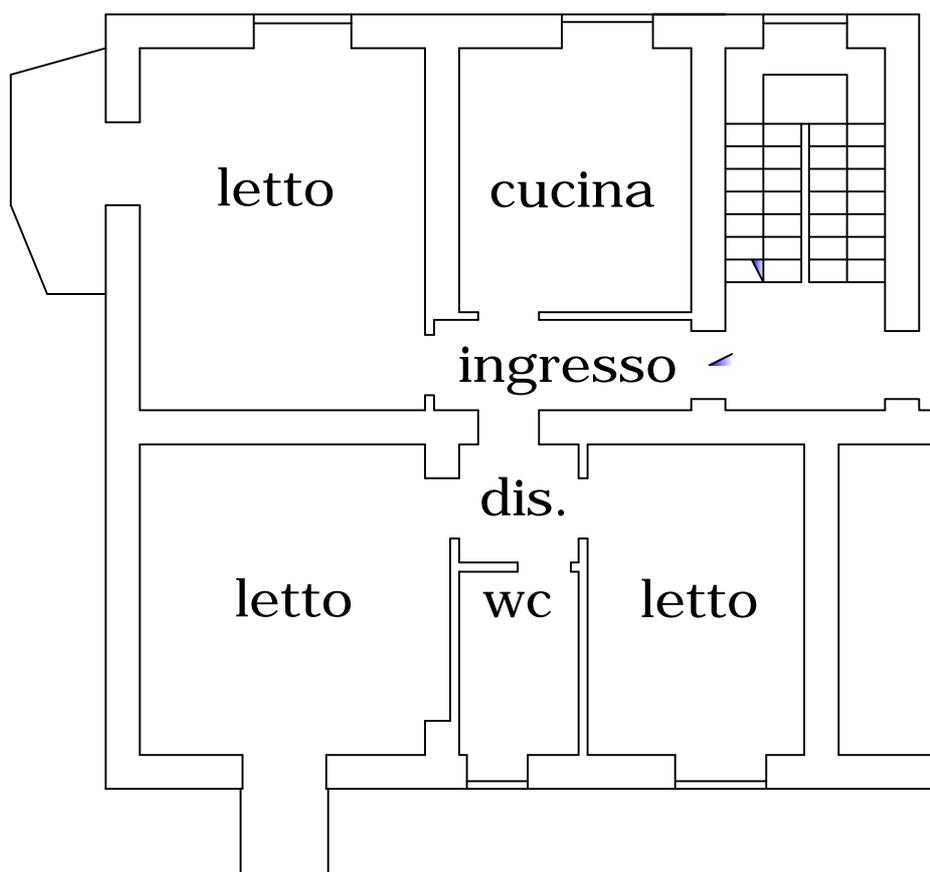
## ALLEGATO 8

### Documentazione fotografica e scheda descrittiva

Rilievo ingombro edificio e ubicazione cantina al piano S1



Rilievo immobile p. 182/5 f. 36



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 151/11**  
del Registro Generale delle Esecuzioni

Promossa da  
Fallimento MG Appalti  
in danno del  
Sig. xxxxxxxxxx

**RELAZIONE TECNICA**  
**DI CONSULENZA D'UFFICIO**

Cassino, 21.3.2013

Il C.T.  
dott. ing. Valerio Manzari

INDICE

**1. PREMESSA**

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

- 2.1 Quesito 1 – Descrizione del bene
- 2.2 Quesito 2 – Conformità dei dati catastali al pignoramento
- 2.3 Quesito 3 – Necessità di accatastamento
- 2.4 Quesito 4 – Necessità di frazionamento
- 2.5 Quesito 5 – Titolarità del diritto pignorato
- 2.6 Quesito 6 – Completezza della documentazione
- 2.7 Quesito 7 – Utilizzazione del bene
- 2.8 Quesito 8 – Regolarità urbanistica
- 2.9 Quesito 9 – Formazione di lotti
- 2.10 Quesito 10 – Beni indivisi
- 2.11 Quesito 11 – Stato di occupazione del bene
- 2.12 Quesito 12 – Valore locativo del bene
- 2.13 Quesito 13 – Oneri gravanti sul bene
- 2.14 Quesito 14 – Valore del bene
- 2.15 Quesito 15 – Formulazione dei lotti
- 2.16 Quesito 16 – Attestazione di Certificazione Energetica

## **3. CONSEGNA**

## **4. ALLEGATI**

Onorevole Sig. Giudice Dott. A. Petteruti

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 4.1.2012 la S.V. nominava me sottoscritto dott. ing. Valerio Manzari residente a Cassino (Fr) in Via San Domenico Vertelle n. 29, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 868, consulente tecnico nella procedura esecutiva n. 151/2011 del Registro Generale delle Esecuzioni, promossa dal Fallimento MG Appalti, nella persona del curatore fallimentare dott. Giuseppe Fagnoli, Viale Angelico, 92 - Roma, in danno del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx residente ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nel corso dell'udienza del 18.4.2012, prestavo il giuramento di rito ed il Giudice mi sottoponeva i quesiti di seguito elencati.

*“All’esperto vengono sottoposti 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 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 castale 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 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 e 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 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 procedente la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed 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 dei pignoramenti (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal ctu), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore o dal suo 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 art. 46, comma quinto, dpr 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma sesto, della legge 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 dei 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'UTE; 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 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 e 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 occupato da terzi e a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto e 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 rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenedo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile allaprocedura e 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 (quale 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;*
- 1.2. **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 una attività economica, ovvero costituisca seconda casa;*
- 1.3. **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;*
- 1.4. **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);*
- 1.5. **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;*
- 1.6. **attestazione di certificazione 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, l'acquisisca previa autorizzazione del G.E. e indicazione dei costi.*

Al fine di espletare l'incarico affidatomi, ho effettuato, previo avviso alle parti, i necessari sopralluoghi presso l'immobile in data 4.6.2012, 17.9.2012 e 31.1.2013 (**allegato 1**), allo scopo di accertare l'ubicazione dello stesso anche nel suo contesto urbanistico, la sua consistenza nonché le sue caratteristiche. Inoltre, ho svolto indagini sia di carattere tecnico-amministrativo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arpino (Fr), e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, sia di carattere tecnico - economico presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone e presso primari operatori del settore immobiliare; il tutto al fine di acquisire le informazioni necessarie alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, allo stato attuale, in comune commercio, del bene oggetto della procedura.

I risultati degli accertamenti dei rilievi eseguiti nonché le conclusioni, alle quali sono pervenuto, sono riportati nella presente relazione tecnica d'ufficio che ho redatto secondo i titoli dell'indice di cui alla pagina 2.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 Quesito 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”.*

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da:

1. quota pari a  $\frac{1}{2}$  di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo – S1 di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in Via V. Colonna n. 72 ad Arpino, NCEU foglio n. 36 p. 182/5;

A seguito dell’istanza presentata dallo scrivente in data 31.1.2013 al Comune di Arpino, il Capo Settore Tecnico Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx attestava in data 13.3.2013 che l’immobile in cui all’interno 5, in catasto al foglio n. 36 particella n. 182 sub. 5, del fabbricato sito in Via V. Colonna n. 72 non ha subito dall’epoca della sua edificazione modificazione alcuna. (**allegato 2**).

L’appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall’INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L’immobile è munito di un accessorio al piano S1.

L’appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi.

Esternamente l’immobile risulta intonacato e di colore arancione. Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d’ingresso è in legno.

L’interno dell’abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno – pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei

bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90.

L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.

La documentazione prodotta in atti dalla parte procedente risulta parziale e incompleta. Per tale motivo si è provveduto a effettuare un rilievo dell'immobile al fine di verificare se quanto riportato nelle planimetrie catastali fosse conforme alla realtà. **(allegato 3)**

## **2.2 Quesito 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 castale 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 dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

Occorre precisare però che il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto a operare una variazione catastale dell'appartamento poiché le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio non sono conformi allo stato attuale dell'immobile pignorato. La denuncia di avvenuta variazione è stata presentata in data 13.3.2013 e approvata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone. La pratica integrale è allegata alla presente relazione tecnica di consulenza. **(allegato 4)**

## **2.3 Quesito 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.*

Il sottoscritto ct ha provveduto ad effettuare la denuncia la variazione catastale dell'appartamento non risultando conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, come descritto al punto precedente. (vedi allegato 4)

#### **2.4 Quesito 4 – necessità di frazionamento.**

*“Proceda, qualora rilevi variazioni colturali 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 e allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il sottoscritto consulente tecnico ha provveduto a operare una denuncia di variazione esclusivamente per l'appartamento di cui al NCEU foglio. 36 p. 182/5 del Comune di Arpino, come precisato nella risposta ai quesiti 2.2 e 2.3 precedenti.

#### **2.5 Quesito 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 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.*

Il sottoscritto consulente ha provveduto ad acquisire l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Ha acquisito, altresì, l'atto di provenienza poiché non risultante in atti. Tutta la documentazione acquisita è riportata nell'**allegato 5**.

#### **2.6 Quesito 6 – completezza della documentazione.**

*“Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed 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 dei pignoramenti (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal ctu), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore o dal suo dante causa in forma di titoli anteriori al ventennio.*

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa.

#### **2.7 Quesito 7 – utilizzazione del bene.**

*“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il bene immobile costituito dall'appartamento di cui al NCEU foglio. 36 p. 182/5 del Comune di Arpino è ubicato in zona di prg con destinazione residenziale.

## **2.8 Quesito 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, dpr 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma sesto, della legge 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.*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è conforme al provvedimento amministrativo rilasciato dal Comune di Arpino. **(vedi allegato 2)**

## **2.9 Quesito 9 – formazione dei 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'UTE; 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 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.*

Il bene pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.

Il **lotto n. 1** potrà essere costituito dalla quota pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento di cui al **NCEU foglio 36 p. 182/5, piano secondo – S1, nel Comune di Arpino.**

L'elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene appena indicato è riportato in **allegato 5.**

## **2.10 Quesito 10 – beni indivisi.**

*“Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili e a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.*

Non esistono beni indivisi.

## **2.11 Quesito 11 – stato di occupazione del bene.**

*“Stabilisca se l’immobile è libero o occupato, precisando se occupato da terzi e a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto e 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 rilascio; ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenedo conto che l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile all’ PROCEDURA e 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 (quale 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.*

Il bene di cui al **lotto n. 1**, costituito dalla quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell’appartamento di cui al **NCEU foglio 36 p. 182/5 nel Comune di Arpino, piano secondo – S1**, è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di affittuaria. (**allegato 6**)

#### **2.12 Quesito 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 una attività economica, ovvero costutisca seconda casa.*

Il valore locativo del bene di cui al lotto 1 viene valutato in € 3600,00 annui come da allegato contratto di locazione (vedi allegato 6). Tale valore è in linea con quelli praticati in zona per la stessa tipologia di fabbricato al mercato corrente.

#### **2.13 Quesito 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.*

Non esistono oneri gravanti sui beni pignorati come quelli indicati nel quesito.

#### **2.14 Quesito 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).*

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore altrettanto diversi. Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Nel caso specifico si tratta di determinare il reale valore del bene immobile di proprietà per ½ del Sig. Rea Graziano. Il compito del sottoscritto consulente tecnico è quello di stimare, in base a considerazioni generali ed obiettive sul bene, il suo più probabile valore di mercato. Per quanto attiene i beni in trattazione, la valutazione sarà effettuata con il seguente metodo:

- **metodo sintetico** per la determinazione del più probabile prezzo dei beni in comune commercio; consiste nell'attribuire alla consistenza degli immobili, espressa con riferimento ad un determinato parametro, un valore unitario, ottenuto per confronto con i prezzi unitari realizzati in compravendite avvenute in epoche recenti e riguardanti gli immobili paragonabili con quello in esame, tenendo naturalmente presenti le differenze fra le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nell'applicazione del metodo sintetico per comparazione, si è esteso il campo dell'indagine comparativa ad aree aventi caratteristiche simili ed affini a quelle dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima. Per detti immobili è stato individuato il più probabile prezzo di stima a metro quadrato di superficie tenendo conto del grado di finiture interne ed esterne nonché delle caratteristiche specifiche e della destinazione d'uso delle singole parti. Le superfici delle varie parti dell'appartamento sono state opportunamente ragguagliate attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

**LOTTO 1 – quota pari ad ½ dell'appartamento in Arpino (Fr), via V. Colonna n. 72 - Foglio 36 particella 182 sub. 5, piano secondo – S1.**

Unità Immobiliare	Superficie m <sup>2</sup>	Coefficiente di omogenizzazione	Prezzo Unitario €/m <sup>2</sup>	TOTALE €
1	2	3	4	2 x 3 x 4
PIANO SECONDO (disimpegno, tre camere, 2 wc, cucina, sala)	89,00	1,00	1.100,00	97.900,00
PIANO SECONDO (terrazzo)	5,00	1,00	550,00	2.750,00
PIANO SOTTOSTRADA 1 (locale cantina)	14,00	1,00	600,00	8.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 109.050,00/2 = € 54.525,00</b>

Il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento di via V. Colonna 72, piano secondo – S1, cioè il suo più probabile valore di mercato è pari ad **€ 54.525,00**.

## 2.15 Quesito 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.*

**ESECUZIONE N. 151/2011**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ALL’INCANTO**

#### **LOTTO N. 1**

*Diritti dell’esecutato:*  $\frac{1}{2}$  piena proprietà.

*Ubicazione:* Arpino (Fr), via V. Colonna n. 72, piano secondo e sottostrada 1.

*Consistenza:* quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell’appartamento sito al piano secondo di un fabbricato urbano composto da: disimpegno, cucina, soggiorno–pranzo, wc, due camere, due terrazzi: di m<sup>2</sup> 89,00; oltre due balconi per un totale di m<sup>2</sup> 5,00; oltre un locale cantina al piano sottostrada 1 di m<sup>2</sup> 14,00.

*NCEU:* foglio 36, particella 182 sub. 5, cat. A/2, classe 1, superficie catastale 94 m<sup>2</sup>, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 284,05.

*Valore del lotto:* € 54.525,00 pari a  $\frac{1}{2}$  del valore stimato del bene.

## **2.16 Quesito 16 – Attestazione di certificazione 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, l’acquisisca previa autorizzazione del G.E. e indicazione dei costi.*

L’immobile oggetto di pignoramento non è munito di attestazione energetica. Lo scrivente consulente tecnico ha provveduto in data 5.3.2013 a inoltrare al Sig. Giudice dell’Esecuzione istanza di autorizzazione all’acquisizione dell’attestazione energetica indicando i costi della stessa in € 300,00 oltre IVA come per legge e oneri accessori, e a ottenerne la relativa autorizzazione.

Si allegano l’attestazione di certificazione energetica dell’immobile oggetto di pignoramento redatta dal sottoscritto consulente tecnico. (**allegato 7**)

## **3. CONSEGNA**

Il sottoscritto dott. ing. Valerio Manzari, nominato consulente tecnico nella procedura esecutiva di cui in epigrafe rassegna la presente relazione tecnica.

In fede.

Il C.T.

dott. ing. Valerio Manzari

#### **4. ALLEGATI**

Allegato 1 – Istanze, avvisi alle parti e verbali di sopralluogo.

Allegato 2 – Attestazione del Capo Settore 3° Gestione del Territorio del Comune di Arpino e relativa richiesta.

Allegato 3 – Rilievo dell'immobile e planimetria catastale originaria.

Allegato 4 – Denuncia di avvenuta variazione all'Agenzia del Territorio di Frosinone.

Allegato 5 – Ispezione ipotecaria, visure catastali e copia del titolo di proprietà del bene immobile oggetto di procedura

Allegato 6 – Copia contratto di locazione dell'immobile.

Allegato 7 Attestazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Allegato 8 – Documentazione fotografica e scheda descrittiva.

## ALLEGATO 1

Istanze, avvisi alle perti e verbali di sopralluogo

## ALLEGATO 2

### Attestazione del Comune di Arpino

### ALLEGATO 3

Rilievo dell'immobile e planimetria catastale originaria

## ALLEGATO 4

Denuncia di variazione all’Agenzia del Territorio di Frosinone

## ALLEGATO 5

Ispezione ipotecaria, visure catastali e titolo di proprietà

## ALLEGATO 6

Copia contratto di locazione dell'immobile

**ALLEGATO 7**  
**Attestazione di Certificazione Energetica**

## ALLEGATO 8

### Documentazione fotografica e scheda descrittiva



## **Descrizione sintetica del bene**

### **LOTTO N. 1**

*Diritti dell'esecutato: 1/2 piena proprietà.*

*Ubicazione: Arpino (Fr), via V. Colonna n. 72, piano secondo e sottostrada 1.*

*Consistenza: quota pari a 1/2 dell'appartamento sito al piano secondo di un fabbricato urbano composto da: disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, wc, due camere, due terrazzi: di m<sup>2</sup> 89,00; oltre due balconi per un totale di m<sup>2</sup> 5,00; oltre un locale cantina al piano sottostrada 1 di m<sup>2</sup> 14,00.*

*NCEU: foglio 36, particella 182 sub. 5, cat. A/2, classe 1, superficie catastale 94 m<sup>2</sup>, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 284,05.*

*Valore del lotto: € 54.525,00 pari a 1/2 del valore stimato del bene.*

*L'appartamento è stato realizzato negli anni compresi tra il 1965 e il 1967 dall'INA CASA, è sito al piano secondo di un fabbricato ubicato in Via V. Colonna n. 72. L'immobile è munito di un accessorio al piano S1.*

*L'appartamento è costituito da un ingresso - disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e due balconi.*

*Esternamente l'immobile risulta intonacato e di colore arancione.*

*Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno.*

*L'interno dell'abitazione presenta pavimenti in monocottura per quanto concerne la cucina, il soggiorno - pranzo, le camere ed i bagni. Le pareti della cucina e dei bagni sono in parte maiolicate ed in parte tinteggiate con pittura semilavabile. Gli infissi interni sono in legno.*

*L'abitazione è dotata di impianto idrico di adduzione, impianto di scarico allacciato alla fogna comunale, impianto elettrico e impianto telefonico, non è munito di impianto di riscaldamento. Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo l'impianto elettrico risulta apparentemente realizzato a norma di legge sebbene non sia stato possibile rintracciarne la relativa certificazione ai sensi della legge 46/90.*

*L'immobile sopra descritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presenta 5,5 vani catastali e una superficie desumibile dalle planimetrie allegate.*

*L'appartamento è in buono stato di manutenzione.*

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13961

Registro particolare n. 10178

Presentazione n. 38 del 11/07/2011

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

FALLIMENTO M.G. APPALTI IN PERSONA DEL CURATORE  
DOTT.GIUSEPPE FARGNOLI

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 01282250594

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL FALLIMENTO M.G. APPALTI IN PERSONA DEL CURATORE DOTT.GIUSEPPE FARGNOLI RAPP.TO E  
DIFESO DALL'AVV.PATRIZIA LANNI CON STUDIO IN ROMA,VIALE PARIOLI,180 ELEGGONO DOMICILIO  
IN CASSINO ALLA VIA RAPIDO N.11/A PRESSO LO STUDIO DELL'AVV.RAFFAELE MANFELLOTTO.

---

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13961

Registro particolare n. 10178

Presentazione n. 38 del 11/07/2011

---

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 16/06/2011  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO  
Sede CASSINO (FR)

Numero di repertorio 1246  
Codice fiscale 81004340600

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente Indirizzo AVV.RAFFAELE MANFELLOTTO  
VIA RAPIDO N.11/A -CASSINO-

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune A433 - ARPINO (FR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 36 Particella 182 Subalterno 5  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5,5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA VITTORIO COLONNA N. civico -  
Piano 2-S1

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16538

Registro particolare n. 10573

Presentazione n. 145 del 25/07/2006

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE

Data 25/05/2006

Numero di repertorio 6244

Pubblico ufficiale o UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 81004330601

Autorità emittente

Sede CASSINO (FR)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. BERNARDINO MARZILLI

Indirizzo PIAZZA CADUTI DI VIA FANI 2/A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A433 - ARPINO (FR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 36 Particella 182 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA VITTORIO COLONNA

N. civico 72

---

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3221

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 16 del 14/02/2005

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

IL S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE, IN PERSONA DEL DIRETTORE LORENZO RIBAUDO, ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI FROSINONE, VIA PONTE LA FONTANA SNC.

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3221

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 16 del 14/02/2005

Natura	T - TERRENO	Consistenza	-
Immobile n.	5		
Comune	A433 - ARPINO	(FR)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella 403 Subalterno 1
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Denominazione o ragione sociale	S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE		
Sede	FROSINONE	(FR)	
Codice fiscale	06978161005	Domicilio ipotecario eletto	-
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	USUFRUTTO
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		

**Contro**

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nato il	[REDACTED]	(FR)	
Sesso	M	Codice fiscale	[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	USUFRUTTO
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	NUDA PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/2		

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3221

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 16 del 14/02/2005

Catasto	TERRENI				
Foglio	36 Particella	242	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 2**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	36	Particella	242	Subalterno 4
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	-	

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	37	Particella	343	Subalterno -
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	-	

**Unità negoziale n. 4**

**Immobile n. 1**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	36	Particella	182	Subalterno 5
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	-	

**Immobile n. 2**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	36 Particella	330	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 3**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	37 Particella	347	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 4**

Comune	A433 - ARPINO		(FR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	37 Particella	359	Subalterno	-	

**Ispezione Telematica**

n. T 111416 del 11/02/2013

Inizio ispezione 11/02/2013 11:45:20

Richiedente SCLMRZ

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3221

Registro particolare n. 1054

Presentazione n. 16 del 14/02/2005

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO  
Data 22/12/2004  
Pubblico ufficiale o S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE  
Autorità emittente  
Sede FROSINONE (FR)

Numero di repertorio 31762  
Codice fiscale 06978161005

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE  
Derivante da 300 ART. 77 DPR 602/73  
Capitale € 89.836,45 Tasso interesse annuo -  
Interessi € 19.216,68 Spese € 460,28  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Tasso interesse semestrale -  
Totale € 227.312,00

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A433 - ARPINO (FR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 36 Particella 329 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune A433 - ARPINO (FR)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T111416 del 11/02/2013

per immobile

Richiedente SCLMRZ

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ARPINO (FR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 36 - Particella 182 - Subalterno 5

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 08/02/2013

**Elenco immobili**

Comune di ARPINO (FR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella 00182 Subalterno 0005

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 24/09/2004 - Registro Particolare 17652 Registro Generale 28004  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/320 del 26/02/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/02/2005 - Registro Particolare 1054 Registro Generale 3221  
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 31762 del 22/12/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/10/2005 - Registro Particolare 16241 Registro Generale 24594  
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 292665/43728 del 03/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 10573 Registro Generale 16538  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6244 del 25/05/2006  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 10178 Registro Generale 13961  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1246 del 16/06/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

























A dark wood metal shelving unit with four shelves. The top shelf holds a small box, a white box, and a small bowl. The second shelf from the top holds several glass jars, two bottles (one olive oil, one wine), and a small plate. The third shelf holds a floral patterned box, a purple box, and another floral patterned box. The bottom shelf holds a large container of paper towels, a small box, and another floral patterned box. Below the bottom shelf, there are several green glass bottles and another floral patterned box.

A window with purple vertical blinds and purple curtains. The window is partially open, showing a view of the outdoors. A small decorative object is hanging from the window frame.

A kitchen area with a black countertop and a stainless steel sink. The sink has a chrome faucet. Below the countertop are white cabinets with silver handles. Above the countertop are black cabinets with silver handles. The wall is covered in light-colored square tiles.

A dark wooden dining table with a white cup, a pink container, keys, and a document. A pair of red scissors is also on the table. A metal chair is visible behind the table.





















