

TRIBUNALE CIVILE DI CASSINO
Sez. Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: n. 242/2011
Giudice Esecuzione: Dott.ssa F. ARATARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RELAZIONE -

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

contro

.....

promosso da

.....

E

.....

Sora, li

IL C.t.u.
Ing. Fabrizio Guglietti

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fabrizio Guglietti, con studio in via S. Marciano snc Sora (FR) ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone al n. 1079, è stato nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento esecutivo in oggetto, con l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel verbale¹ del 28/05/2012.

2. OPERAZIONI PERITALI.

Gli immobili pignorati sono censiti al Catasto Urbano del Comune di Cassino al fg. 66 part. 49 sub.6² (ex sub. 3), fg. 66 part. 49 sub.5³ (ex sub.1) e la corte fg. 66 part. 255

Il giorno 03/07/2012 ho iniziato le operazioni peritali. Nelle raccomandate⁴ inviata alle parti, comunicavo che il giorno 09/07/2012 avrei eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Nel giorno stabilito mi sono recato nel Comune di Cassino (FR), frazione di Sant'Angelo in Theodice, presso l'immobile in oggetto, per iniziare il sopralluogo tecnico fissato per le ore 10,00. Le parti non si sono presentate. L'assenza dei proprietari non mi ha permesso di accedere nell'immobile per i rilievi tecnici necessari all'espletamento dell'incarico. A riguardo, devo precisare che la raccomandata inviata alla sig.ra era tornata indietro con la causale di trasferimento del destinatario. Nonostante le ricerche effettuate presso il Commissariato di Sora, non era stato possibile risalire alla nuova residenza dell'esecutata. Successivamente, grazie alle ulteriori informazioni acquisite il giorno del primo sopralluogo, sono riuscito a

¹ All. n.1 - Verbale di nomina del CTU del 28/05/2012

² All. n.35 - Visura catastale: Fg. 66 part. 49 sub.6

³ All. n.34 - Visura catastale: Fg. 66 part. 49 sub.5 e part. 255

⁴ All. n. 2 - Raccomandata AR del 25/06/2012: Sig.ra; All. n. 3- Raccomandata AR del 25/06/2012: Avv.....; All. n.4- Raccomandata AR del 25/06/2012: Avv.

contattare i proprietari degli immobili e a fissare un nuova data per l'accesso agli stessi per il giorno 16/07/2012 alle ore 9,00. Detto giorno, all'ora stabilita, ho iniziato le operazioni peritali alla presenza del Sig. (proprietario per la quota di 1/2 dei beni pignorati) e del marito della Sig.ra , attuale affittuaria di uno degli immobili, tale Alla costante presenza dei convenuti, ho eseguito i rilievi e le misurazioni iniziando dall' immobile in affitto al piano primo di Corso Trieste 20, censito al Catasto Urbano del Comune di Cassino al Fg. 66 part. 49 sub. 6 (ex sub 3). Terminati i rilievi dell'immobile in questione, il Sig. ha chiuso il locale e ha abbandonato le operazioni peritali che, invece, sono proseguite per l'altro immobile pignorato, censito al Catasto Urbano del Comune di Cassino al Fg.66 part. 49 sub. 5 (ex sub.1), posto nel sottostante piano terra dell'edificio. Le indagini sono state completate con una serie di foto per una migliore rappresentazione dei beni in questione. Le operazioni di sopralluogo sono terminate alle ore 12,45 con lettura e sottoscrizione del verbale⁵. Inoltre, presso i seguenti Enti:

- 1) Agenzia delle Entrate di Cassino;
- 2) Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto di Frosinone;
- 3) Agenzia del Territorio - Ufficio Conservatoria di Frosinone;
- 4) Comune di Cassino - Ufficio Urbanistica e Ufficio Commercio;
- 5) Direzione Regionale Infrastrutture -Area Genio Civile di Cassino -
- 6) Studio notarile: Notaio dott.
- 7) Studio notarile: Notaio dott.

ho eseguito le verifiche e gli accertamenti tecnico-documentali inerenti i beni pignorati.

⁵ All. n.5 - Verbale di sopralluogo n.1 del 16/07/2012

Concluse le indagini e le operazioni peritali, in base alla documentazione raccolta, procedo a rispondere ai quesiti del mandato.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.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, 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”

Risposta quesito n.1

1.a) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.6 (ex sub 3)

L’immobile in oggetto è ubicato nella frazione di Sant’Angelo in Theodice del Comune di Cassino (FR), in corso Trieste n.20⁶. La zona, facilmente raggiungibile, è dotata di una discreta viabilità interna. Il bene è al piano primo di un edificio di due livelli, che comprende, al piano terra, anche l’altra unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva. Detto edificio è posizionato sulla sommità di una modesta area in rilievo, vicino alla chiesa di San Giovanni Battista, all’interno del nucleo storico della frazione S. Angelo, caratterizzato da un agglomerato di edifici contigui con altezza massima di

⁶ All. n.6- Comune di Cassino, fg.66 mapp.49 : planimetrie catastali 1/2000

due piani fuori terra oltre la copertura. Il bene è censito al Catasto del Comune di Cassino al Fg. 66 mapp. 49 sub. 6 (ex sub.3). I confini catastali risultano i seguenti⁷:

- Fg.66 part. 49 sub.2,; Fg. 66 part.51; Fg. 66 part. 52 sub.4,; salvo altri.

All'immobile si accede grazie ad una scala interna che serve anche altre unità immobiliari estranee alla presente procedura, il cui proprietario risulta risiedere all'estero (la circostanza mi è stata riferita dal Sig. durante il sopralluogo). Il vano scala costituisce, pertanto, un accessorio non esclusivo del bene pignorato ed è stato censito in catasto al Fg. 66 part.49 sub 4⁸ del Comune di Cassino, come bene comune non censibile. L'ingresso al vano scala avviene dal portone posto a ridosso della piazzetta antistante corso Trieste. Una scalinata esterna consente di superare il dislivello esistente fra la piazzetta e il piano d'ingresso dell'edificio. La struttura portante dell'immobile è costituita da setti murari in pietra con i solai in latero-cemento; le pareti esterne sono intonacate di colore bianco. Il tetto è a terrazzo, rivestito con guaina bituminosa. Sul ballatoio di arrivo del vano scala, al piano primo, è posizionata la porta d'ingresso dell'immobile. Internamente esso è costituito da tre camere a forma quadrangolare irregolare, comunicanti fra loro attraverso aperture praticate nei setti murari divisorii. L'ingresso è posizionato in corrispondenza della camera centrale. La porta d'ingresso è in ferro e vetro; le sue dimensioni sono di circa 1,30 m x 2,10 m. Sulla parete opposta a quella d'ingresso è posizionata una finestra in legno a due ante delle dimensioni di circa 0,90 m x 1,25 m. Anche gli altri ambienti laterali sono illuminati da due finestre in legno a due ante, collocate in corrispondenza dei due lati di maggior

⁷ All. nn.30,31,32 - Visure catastali: Fg.66 part. 49 sub.2; Fg. 66 part.51; Fg. 66 part. 52 sub.4.

⁸ All. n.28 – Agenzia del territorio. Catasto di FR.– a) Ricevuta di avvenuta denuncia del 22/10/2012; b) Docfa NOPAA3

lunghezza dell'edificio, in posizione contrapposta. Le loro dimensioni variano fra i 0,80 m-1,10m di larghezza e 1,00 m-1,25 m di altezza. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco tranne la camera centrale e quella posta alla sua destra, che hanno le pareti di colorazioni diverse e divise da una fascia decorata con motivi floreali. Il pavimento è costituito da piastrelle quadrate di gres, con matrice di fondo di colore rosso mattone. Il bagno, invece, è esterno all'unità immobiliare e vi si accede direttamente dal ballatoio del vano scala. La porta, in legno, è larga circa 70 cm. E' pavimentato con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 1,70 m da terra e la restante parte è intonacata e tinteggiata con colore chiaro. Il locale di servizio è illuminato da una piccola finestra di legno a forma quadrata delle dimensioni di circa 0,35 m. L'altezza netta interna dei vari locali è di circa 3,00 m. Vicino al portone d'ingresso è stata realizzata una parete in cartongesso che chiude il ballatoio esterno, impedendo di fatto l'accesso alla scala esterna, posta a sbalzo lungo la facciata dell'edificio, che porta sul terrazzo di copertura. Il piano terrazzo, finito con una guaina impermeabile bituminosa, è privo di protezioni perimetrali. L'edificio, nel suo complesso, si presenta in uno stato di sufficiente manutenzione. Solo nella stanza posta alla sinistra del vano centrale sono evidenti i segni di umidità in corrispondenza dell'angolo fra il soffitto e la parete che si affaccia sul ballatoio, dovute, con molta probabilità, alle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura per il deterioramento della guaina impermeabile. L'immobile risulta privo dell'impianto di riscaldamento. Il servizio igienico e l'impianto idrico-fognario non rispettano le norme attualmente in vigore. Per l'impianto elettrico non risulta la certificazione di conformità prevista per legge. A completamento dello stato

dell'immobile sopra descritto allego la documentazione fotografica⁹ e il disegno della pianta risultante dal rilievo eseguito¹⁰. Le superfici, nette e commerciale, risultano:

Superficie netta residenziale:

- Camera 1	:	13,77 mq
- Camera 2	:	15,76 mq
- Camera 3	:	<u>16,43 mq</u>
sommano		45,96 mq

Superficie netta non residenziale:

- Bagno esterno:	0,60 *1,27 mq=	0,76 mq	(computato con riferimento alla sua destinazione originaria di ripostiglio)
- Balcone coperto:	0.35* 7,05 mq=	<u>2,47 mq</u>	
Sommano		3,23 mq	

Totale Superficie Netta:

(SNR+SNNR) = (45,96 mq +3.23 mq)= 49,19 mq

Per il computo della superficie commerciale, considero:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili interne;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

⁹ All. n. 27 – Documentazione fotografica: n.8 foto

¹⁰ All. n .26 - Pianta dell'immobile da rilievo: a) Comune di Cassino fg. 66 part.49 sub 6

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Superficie commerciale

Dati:

- sup. calpestabile interna = 45,96 mq
- sup. pareti portanti (interne ed esterne)= 23,59 mq
- sup. bagno esterno (da considerare con riferimento alla sua originaria destinazione a ripostiglio) = 1,27 mq
- sup. balcone coperto = 7,05 mq

Calcolo superficie commerciale:

1) sup. calpestabile interna	= 45,96 mq
2) sup. pareti portanti pari al 10% di 1) = $10\% * 47,23$ mq	= 4,72 mq
3) sup. bagno esterno (in origine ripostiglio)= $60\% * 1,27$ mq	= 0,76 mq
4) sup. balcone coperto $35\% * 7,05$ mq	= <u>2,47 mq</u>
sommano	53,91 mq

1.b) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.5 (ex sub 1)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio descritto in precedenza con relativa corte¹¹. Il bene è censito al Catasto del Comune di Cassino al Fg. 66 part. 49 sub. 5 (ex sub.1) e la corte al Fg.66 mapp. 255. I confini catastali risultano i seguenti¹²:

- Fg.66 part. 49 sub.2, ; Fg. 66 part. 52 sub.5,; Fg. 66 part.51, largario, salvo altri.

L'ingresso all'immobile si apre direttamente sulla corte. Quest'ultima è costituita da un'area aperta, pavimentata in calcestruzzo, raggiungibile direttamente dallo spazio esterno su cui si affaccia il portone d'ingresso del

¹¹ All. n.6- Comune di Cassino, fg.66 mapp.49 : planimetrie catastali 1/2000

¹² All. nn.30,33,31 - Visure catastali: Fg.66 part. 49 sub.2; Fg. 66 part.52 sub. 5; Fg. 66 part. 51

vano scala dell'immobile del piano superiore (fg.66 part. 49 sub. 6). E' separata dalla piazzetta antistante corso Trieste da un muro perimetrale. L'ambiente è costituito da tre camere a forma quadrangolare irregolare collegate fra loro da aperture nei setti murari divisorii e poste in corrispondenza di quelle dell'immobile del piano superiore descritto in precedenza. Sia nel vano centrale che in quello posto alla sua destra sono presenti due portoni d'ingresso. Le loro dimensioni risultano essere circa 1,30 m x 2,30 m per quello centrale e di 1,18 mx 2,25 m per quello laterale. Entrambi vetrati e con telaio in ferro, rappresentano le uniche fonti di illuminazione per i rispettivi ambienti. La camera posta alla sinistra del vano centrale è, invece, illuminata da una finestra con telaio in ferro delle dimensioni di circa 1,10 m x 1,25 m, posizionata sullo stesso lato dell'edificio dei due portoni. Le pareti interne sono rivestite in cartongesso e tinteggiate di colore bianco. Il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco. Il pavimento è finito con piastrelle quadrate di gres grigio scuro. L'altezza interna è di circa 3,05 m. Il bagno, delle dimensioni interne 0,85 mx 0,85 m, è esterno all'unità immobiliare ed ospita solo il vaso igienico. Ad esso si accede direttamente dalla corte; è privo di finestra e la porta è delle dimensioni di circa 0,60 cmx2,00 m. Sulla stessa parete muraria esterna che ospita il bagno è presente il vano tecnico, in passato utilizzato come forno. L'immobile risulta privo dell'impianto di riscaldamento. Il servizio igienico e l'impianto idrico-fognario non rispetta le norme attualmente in vigore. Per l'impianto elettrico non risulta la certificazione di conformità prevista per legge. A completamento dello stato dell'immobile sopra descritto allego la documentazione fotografica¹³ e il disegno della pianta risultante dal rilievo eseguito¹⁴. Le superfici, nette e commerciale, risultano:

¹³ All. n. 27 – Documentazione fotografica: n.8 foto

¹⁴ All. n.26 - Pianta dell'immobile da rilievo: b) Comune di Cassino fg. 66 part.49 sub 5

Superficie netta residenziale:

- Camera 1 : 12,81 mq
- Camera 2 : 14,44 mq
- Camera 3 : 15,20 mq
- Sommano 42,45 mq**

Superficie netta non residenziale:

- Bagno esterno: $0,60 * 0,72 \text{ mq} = 0,43 \text{ mq}$ (computato con riferimento alla sua destinazione originaria di ripostiglio)
- Portico: $0,25 * 6,27 \text{ mq} = 1,57 \text{ mq}$
- Sommano 2,00 mq**

Totale Superficie Netta:

$$(SNR+SNNR) = (42,45 \text{ mq} + 2,00 \text{ mq}) = 44,45 \text{ mq}$$

Per il computo della superficie commerciale, in base agli stessi criteri di calcolo esplicitati in precedenza, ottengo:

Superficie commerciale

Dati:

- sup. calpestabile interna = 42,45 mq
- sup. pareti portanti (interne ed esterne) = 28,38 mq
- sup. bagno esterno (da considerare con riferimento alla sua originaria destinazione a ripostiglio) = 0,72 mq
- sup. portico = 6,27 mq

Calcolo superficie commerciale:

- 5) sup. calpestabile interna = 42,45 mq
- 6) sup. pareti portanti pari al 10% di 1) = $10\% * 42,45 \text{ mq} = 4,25 \text{ mq}$
- 7) sup. bagno esterno (in origine ripostiglio) = $60\% * 0,72 \text{ mq} = 0,43 \text{ mq}$
- 8) sup. balcone coperto $25\% * 6,27 \text{ mq} = 1,57 \text{ mq}$
- sommano 48,70 mq**

Quesito n.2 - conformità dei dati catastali al pignoramento:

“accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto

dell'evoluzione catastale del bene pignorato, indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione"

Risposta quesito n.2

I dati catastali riportati nel pignoramento risultano conformi con quelli della documentazione prodotta e hanno consentito l'identificazione e l'esatta individuazione dei beni in oggetto.

Quesito n.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;

Risposta quesito n.3

3.a) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.6 (ex sub 3)

Dalle indagini catastali è risultato che per il bene in questione non risultava il relativo elaborato planimetrico¹⁵. Ho pertanto eseguito le ulteriori ricerche presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto di Frosinone-, da cui è emerso un accertamento e classamento eseguito dallo stesso il 22/09/1952, in cui è riportato la categoria catastale A/5 e la classe 4[^] dell'immobile. Inoltre, nel quadro relativo alle osservazioni e appunti del tecnico a seguito di sopralluogo, è schematizzato a fil di ferro l'impianto planimetrico dell'unità immobiliare all'epoca rilevata¹⁶. Per questo motivo ho proceduto alla redazione e presentazione al Catasto di Frosinone del relativo

¹⁵ All. n.7 – Nota dell'ufficio Catasto di Frosinone del 19/07/2012

¹⁶ All. n.8a – Accertamento e classamento Catasto di Frosinone del 22/09/1952: Cassino Fg. 66 part.49 sub.3

documento DOCFA¹⁷ in cui ho riportato la planimetria catastale del bene e il suo classamento, quest'ultimo risultante anche dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Cassino.

3.b) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.5 (ex sub 1)

Dalle visure catastali è risultato che per il bene in questione non risultava il relativo elaborato planimetrico¹⁸. Ho pertanto eseguito le ulteriori ricerche presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto di Frosinone -, da cui è emerso un accertamento e classamento eseguito dallo stesso il 22/09/1952, in cui è riportato la categoria catastale A/5 e la classe 4[^] dell'immobile. Inoltre, nel quadro relativo alle osservazioni e appunti del tecnico a seguito di sopralluogo, è schematizzato a fil di ferro l'impianto planimetrico dell'unità immobiliare all'epoca rilevata¹⁹. Per questo motivo ho proceduto alla redazione e presentazione al Catasto di Frosinone del relativo documento DOCFA²⁰ in cui ho riportato la planimetria catastale del bene e il suo classamento, quest'ultimo risultante anche dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Cassino.

Infine, dai contratti di compravendita (cfr. all. nn.18,19,20), a detto bene risulta annessa la corte, censita in catasto del Comune di Cassino al Fg.66 mapp.255.

Quesito n.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),

¹⁷ All. n. 28 - Agenzia del territorio. Catasto di FR.- a) Ricevuta di avvenuta denuncia del 22/10/2012; b) Docfa NOPAA3

¹⁸ All. n.7 – Nota dell'ufficio Catasto di Frosinone del 19/07/2012

¹⁹ All. n.8b – Accertamento e classamento Catasto di Frosinone del 22/09/1952: Cassino Fg.66 part.49 sub. 1

²⁰ All. n.28– Agenzia del territorio. Catasto di FR.- a) Ricevuta di avvenuta denuncia del 22/10/2012; b) Docfa NOPAA3

all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

Risposta quesito n.4

4.a) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.6 (ex sub 3)

Nell'immobile pignorato risulta esercitata l'attività commerciale di parrucchiere per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione comunale²¹ n.234 del 27/05/2008. Dai riscontri eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino non risultano rilasciate autorizzazioni per il cambio d'uso dell'immobile rispetto al suo originario classamento di tipo abitativo (anno 1952). Inoltre, la destinazione d'uso commerciale per l'immobile (in linea di attinenza con l'attività riscontrata) risulterebbe in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato S.Angelo e del regolamento edilizio comunale, che prevedono la possibilità di destinare ad uso commerciale i locali terreni lungo Corso Trieste²², con un'altezza utile netta non inferiore a 3,50 m., salvo diverse prescrizioni di norme specifiche²³. Per questi motivi ho aggiornato i dati di classamento catastale dell'immobile, nell'ambito della stessa categoria accertata dall'Ufficio Catasto di Frosinone nell'anno 1952 (all'epoca Categoria catastale A5 classe IV), nell'attuale A4 classe 3. Infine, non ritengo necessario procedere al frazionamento dei beni.

4.b) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.5 (ex sub 1)

Dai riscontri eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino non risultano rilasciate autorizzazioni per il cambio d'uso dell'immobile rispetto al

²¹ All. n.9 – Nota del Comune di Cassino n.3856 del 06/09/2012

²² All. n.21 - Comune di Cassino : Nota del Comune di Cassino del 03/10/2012 n. 30928/SUE/2012 con documentazione allegata: 21a) art. 6 delle N.T.A. del P.P. Sant'Angelo in Theodice; 21b) stralcio del PRG vigente; 21c-1) stralcio del P.P. Sant'Angelo in Theodice: planimetria;21 c-2) stralcio del P.P. Sant'Angelo in Theodice: legenda; 21d) stralcio catastale; 21e) stralcio del P.T.P.R.; 21f) Stralcio Regolamento Edilizio del Comune di Cassino. Art. 35

²³ All. n.21f - Stralcio Regolamento Edilizio del Comune di Cassino. Art. 35

suo originario classamento di tipo abitativo (anno 1952). Inoltre la sua altezza netta interna pari a 3,05 m. risulta inferiore all'altezza minima di 3,50 m. prevista dal regolamento edilizio comunale²⁴ di Cassino per i locali commerciali, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Per questi motivi ho aggiornato i dati di classamento catastale dell'immobile, nell'ambito della stessa categoria accertata dall'Ufficio Catasto di Frosinone nell'anno 1952 (all'epoca Categoria catastale A5 classe IV), nell'attuale A4 classe 3. Infine, non ritengo necessario procedere al frazionamento dei beni.

Quesito n.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”;

Risposta quesito n.5

Dai riscontri eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone risulta che i beni, censiti al catasto del Comune di Cassino al Fg.66 part. 49 sub. 6 (ex sub.3), Fg. 66 part.49 sub. 5 (ex sub.1), fg. 66 part. 255 sono di proprietà della sig.ra per la quota di ½ e del sig.per la quota di ½.

²⁴ All. n.21f - Stralcio Regolamento Edilizio del Comune di Cassino. Art. 35

Per facilità di lettura riporto di seguito l'elenco sintetico delle formalità, risultanti dall'ispezione ipotecaria ventennale²⁵:

- Trascrizione del 17/09/1990. Registro Particolare 10527 Registro Generale 12788 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 41801 del 28/08/1990. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA²⁶
- Iscrizione del 31/10/1990. Registro Particolare 1573 Registro Generale 15247 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 5838 del 29/10/1990. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.²⁷
- Trascrizione del 30/11/1993. Registro Particolare 16479 Registro Generale 12947 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 120220 del 27/11/1993. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA²⁸
- Iscrizione del 30/11/1993. Registro Particolare 1902 Registro Generale 16480 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 120221 del 27/11/1993. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO²⁹
- Iscrizione del 22/01/2002. Registro Particolare 110 Registro Generale 942 Pubblico Ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 26/2002 del 14/01/2002. IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ART.77 D.P.R. 602/73.³⁰
- Iscrizione del 23/11/2006. Registro Particolare 6654 Registro Generale 27791 Pubblico Ufficiale FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio

²⁵ All. n.10 – Ispezione ipotecaria ventennale Elenco sintetico delle formalità. Comune di Cassino:a) fg.66 part.49 sub.3; b) fg.66 part.49 sub.1; c) fg.66 part.255.

²⁶ All. n.11 – Nota di trascrizione R.G. n. 12788; R.P. n. 10527 del 17/09/1990

²⁷ All. n.12– Nota di iscrizione R.G. n. 15247; R.P. n. 1573 del 31/10/1990

²⁸ All. n.13– Nota di trascrizione R.G. n. 16479; R.P. n. 12947 del 30/11/1993

²⁹ All. n.14– Nota di iscrizione R.G. n. 16480; R.P. n. 1902 del 30/11/1993

³⁰ All. n.15– Nota di iscrizione R.G. n. 942; R.P. n. 110 del 22/01/2002

104491/47 del 17/11/2006. IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ART.77 D.P.R. 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.³¹

- Trascrizione del 09/11/2011. Registro Particolare 15555 Registro Generale 21241 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2185 del 04/11/2011. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.³²

Infine, allego copia dell'atto di compravendita³³ Rep. 120220 del 27/11/1993 redatto dal Notaio dott., con il quale il bene pignorato è pervenuto al debitore. A completamento della storia dei passaggi di proprietà dei beni pignorati, allego gli atti di compravendita precedenti, redatti dal Notaio dott. in data 28/08/1990 rep. 41801³⁴ e in data 04/12/1984 n.13718³⁵.

Quesito n.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 del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza del debitore od al suo dante causa in forza dei titoli anteriori al ventennio;

³¹ All. n.16– Nota di iscrizine R.G. n. 27791; R.P. n. 6654 del 23/11/2006

³² All. n.17– Nota di trascrizine R.G. n. 21241; R.P. n. 15555 del 09/11/2011.

³³ All. n.18 – Copia atto di compravendita Rep. 120220 del 27/11/1993 del Notaio

³⁴ All. n.19 – Copia atto di compravendita Rep. 41801 del 28/08/1990 del Notaio

³⁵ All. n.20 – Copia atto di compravendita Rep. 13718 del 04/12/1984 del Notaio

Risposta n.6

Dai riscontri eseguiti, la documentazione in oggetto risulta completa.

Quesito n.7 - utilizzazione del bene:

“indichi l'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Risposta n.7

Dall'attestazione rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Cassino³⁶, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento, secondo il vigente PRG, sono ricompresi in Zona B2 “Piano Particolareggiato S. Angelo”; inoltre gli stessi, secondo le N.T.A. dello stesso piano, risultano ricompreso nei volumi esistenti di cui all'art. 6 del N.A. del regolamento comunale per l'edificazione, che si allega in copia e che per facilità di lettura riporto testualmente:

- **Art. 6 - Zona NA.**

E' costituita dall'antico nucleo edificato a prevalente destinazione residenziale le cui caratteristiche sono meritevoli di conservazioni.

E' consentito intervento edilizio di restauro architettonico, consolidamento, adeguamento igienico funzionale a condizione che:

- *gli elementi architettonici e le caratteristiche tecnologiche dei manufatti preesistenti siano recuperati nella forma e collocazione originaria;*
- *le coperture siano realizzate, quando necessario sostituirle o ne è prevista la realizzazione in elementi in cotto simili per colori e per forma a quelli tradizionali (coppi);*
- *Le tinteggiature, ove necessario ripristinarle, siano limitate alla gamma cromatica originaria preesistente con l'esclusione dell'impiego di quarzo-plastici e simili e di applicazioni lucido traslucide.*

³⁶ All. n.21 – Comune di Cassino : Nota del Comune di Cassino del 03/10/2012 n. 30928/SUE/2012 con documentazione allegata

E' ammesso l'intervento edilizio nelle aree libere per gli allineamenti previsti nella tavola n.11.Nei fabbricati esistenti dovranno essere eliminati i locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni.

E' consentito l'adeguamento volumetrico-altimetrico dei fabbricati fino al raggiungimento massimo di due piani.

Gli accessori agricoli esistenti dovranno avere destinazione di annessi alla residenza.

Sono previsti gli allineamenti lungo Corso Trieste al fine di recuperare, previo l'obbligo del senso unico per gli autoveicoli nel verso indicato nella tavola n. 8, percorsi pedonali laterali quando sarà realizzato il minimo sistema viario alternativo previsto.

I locali terranei lungo Corso Trieste potranno essere destinati ad attività commerciale; per gli stessi sono consentiti accessi lungo Corso Trieste anche se non preesistenti.

RECINZIONI. *Le recinzioni dovranno essere o del tipo arboreo a cespuglio o a siepe e/o del tipo trasparente con eventuale muretto non superiore a ml 0,70 e comunque uguali soprattutto per le parti prospicienti spazi pubblici.*

COPERTURE. *Le coperture dovranno essere a tetto con pendenze non superiore al 30% ricoperte con tegole in cotto del tipo alla romana (coppi ed embrici, coppi e canali, portoghesi) di colore naturale.*

Quesito n.8 - regolarità urbanistica-edilizia:

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia sanato o 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 d'abuso insanabile, il valore del solo terreno"

Risposta n. 8

Dall'attestazione³⁷ rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Cassino, per gli immobili pignorati non risultano Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, ordinari o in sanatoria.

In merito alla Licenza edilizia, devo precisare che la nostra legislazione nazionale prevedeva sin dal 25.03.1935 con R.D.L. n. 640 all'art. 4 "l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati". Tale obbligo veniva ribadito dall'art. 6 del R.D.L. 22.11.1937 N. 2105, convertito nella legge 25.04.1938 n. 710. Nel nostro territorio, comunque, molti regolamenti edilizi non erano entrati in vigore alla data dei presenti regi decreti, ma con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori e compiuta disciplina trovò infine il rilascio della licenza edilizia (nuova denominazione dell'autorizzazione preventiva introdotta con R.D.L. N. 640/1935) per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, viene emanata la c.d. "legge ponte" (legge 6 agosto 1967, n. 765, così chiamata perché doveva costituire una sorta di ponte di passaggio tra la legge urbanistica del 1942 e una futura legge di riforma del settore), la quale estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale (e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza

³⁷ All. n. 22- Comune di Cassino del 13/09/2012 prot. 33170 del 23/07/2011

valeva solo per i centri urbani) e stabilisce che la licenza viene condizionata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In questo modo la legge pone le basi di una corretta ed estesa pianificazione territoriale.

Quindi dalla combinata analisi delle leggi del 1942 e del 1967 si evidenzia che:

- 1) gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942 senza licenza possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- 2) gli immobili costruiti, all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia non sono regolari sotto il profilo urbanistico;
- 3) gli immobili costruiti, all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Alla luce di quanto detto, occorre stabilire l'epoca di costruzione del fabbricato in questione. Dalle notizie raccolte sembrerebbe che esso sia stato realizzato prima del 1942, e cioè prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica, ma non ho trovato elementi e dati oggettivi a comprova del fatto. L'unico dato certo, emerso nel corso delle indagini, è l'esistenza del fabbricato alla data del 22/09/1952, quando, cioè, fu eseguito l'accertamento e il classamento dell'immobile da parte dell'allora Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone.

A quell'epoca l'edificio sembrerebbe ricadere in zona agricola, esterna al centro urbano edificato della città, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino³⁸. Pertanto, dagli elementi evidenziati e dai dati documentali raccolti, in tale ipotesi, ritengo che le unità immobiliari pignorate possano considerarsi regolari sotto il profilo urbanistico. In merito alla conformità edilizia, però, devo precisare che, per gli stessi beni, non risultano progetti depositati. Quindi per questa valutazione devo

³⁸ All. n.23 – Nota del Comune di Cassino del 24/10/2012 n. 47814

necessariamente basarmi sull'elaborato redatto dall'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone³⁹ il 22/09/1952, anche se in esso, la rappresentazione grafica degli immobili è a livello schematico. Gli elaborati grafici⁴⁰ scaturiti dai rilievi eseguiti, evidenziano, comunque, una sostanziale conformità planimetrica degli immobili con lo stato di fatto allora rilevato. Le indagini svolte presso il Genio Civile Di Cassino, per quanto è stato possibile accertare, non hanno fornito risultanze in merito ad eventuali autorizzazioni sismiche rilasciate per i beni in oggetto, in quanto, come comunicato dall'Ufficio con nota del 13/09/2012⁴¹ *"...non stato possibile reperire documentazione ad esso attinente"*.

Infine, per detti immobili, risultano le seguenti non conformità: al momento del sopralluogo, le unità immobiliari rilevate sono prive della cucina. I bagni sono posizionati all'esterno delle abitazioni, in spazi inizialmente destinati a ripostiglio (cfr. all. nn. 8a e 8b). Tale situazione risulta in contrasto con le norme attuative del regolamento comunale di Cassino per il quale i servizi igienici esterni devono essere eliminati e ricompresi all'interno delle unità immobiliari, senza apportare aumenti alle superfici e ai volumi esistenti. Questa circostanza mi è stata confermata verbalmente anche dal Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino.

Quesito n.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'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni

³⁹ All. n.8 – Accertamento e classamento Catasto di Frosinone del 22/09/1952

⁴⁰ All. n.26 - Pianta dell'immobile da rilievo: a) Comune di cassino fg. 66 part.49 sub 6; b) Comune di Cassino fg. 66 part.49 sub 5

⁴¹ All. n. 24– Area Genio Civile di Cassino: nota del 13/12/2012 prot. 318685

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"

Risposta n.9

Gli immobili pignorati, in catasto del comune di Cassino al fg. 66 part. 49 sub 6 (ex sub.3), fg. 66 part. 49 sub 5 (ex sub.1) con la corte fg. 66 part.255 possono essere venduti in un unico lotto.

Per detti immobili, riporto di seguito l'elenco sintetico delle formalità risultanti dall'ispezione ipotecaria ventennale⁴²:

- Trascrizione del 17/09/1990. Registro Particolare 10527 Registro Generale 12788 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 41801 del 28/08/1990. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA⁴³
- Iscrizione del 31/10/1990. Registro Particolare 1573 Registro Generale 15247 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 5838 del 29/10/1990. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.⁴⁴
- Trascrizione del 30/11/1993. Registro Particolare 16479 Registro Generale 12947 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 120220 del 27/11/1993. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA⁴⁵

⁴² All. n.10 – Ispezione ipotecaria ventennale Elenco sintetico delle formalità. Comune di Cassino:a) fg.66 part.49 sub.3; b) fg.66 part.49 sub.1; c) fg.66 part.255.

⁴³ All. n.11 – Nota di trascrizione R.G. n. 12788; R.P. n. 10527 del 17/09/1990

⁴⁴ All. n.12– Nota di iscrizione R.G. n. 15247; R.P. n. 1573 del 31/10/1990

⁴⁵ All. n.13– Nota di trascrizione R.G. n. 16479; R.P. n. 12947 del 30/11/1993

- Iscrizione del 30/11/1993. Registro Particolare 1902 Registro Generale 16480 Pubblico Ufficiale Notaio Repertorio 120221 del 27/11/1993. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO⁴⁶
- Iscrizione del 22/01/2002. Registro Particolare 110 Registro Generale 942 Pubblico Ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 26/2002 del 14/01/2002. IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ART.77 D.P.R. 602/73.⁴⁷
- Iscrizione del 23/11/2006. Registro Particolare 6654 Registro Generale 27791 Pubblico Ufficiale FROSINONE RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 104491/47 del 17/11/2006. IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ART.77 D.P.R. 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.⁴⁸
- Trascrizione del 09/11/2011. Registro Particolare 15555 Registro Generale 21241 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2185 del 04/11/2011. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.⁴⁹

Quesito n.10 – beni indivisi:

“dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata”

Risposta quesito n.10

Gli immobili pignorati risultano di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2.

Non ritengo che essi possano essere agevolmente divisi.

⁴⁶ All. n.14– Nota di iscrizine R.G. n. 16480; R.P. n. 1902 del 30/11/1993

⁴⁷ All. n.15– Nota di iscrizine R.G. n. 942; R.P. n. 110 del 22/01/2002

⁴⁸ All. n.16– Nota di iscrizine R.G. n. 27791; R.P. n. 6654 del 23/11/2006

⁴⁹ All. n.17– Nota di trascrizine R.G. n. 21241; R.P. n. 15555 del 09/11/2011.

Il valore della quota pignorata risulta, a corpo: $\frac{1}{2} * \text{€. } 110.696,50 = \text{€. } 55.348,25$

Quesito n.11 - stato di occupazione del bene

“stabilisca se l’immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l’eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data fissata per il rilascio o l’esistenza e lo stato dell’eventuale giudizio in corso per il 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 sarà valutato come se fosse 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 dei servizi o il certificato di residenza storico) avvisando l’occupante che in difetto potrebbe essere disposta l’immediata liberazione dell’immobile”

Risposta quesito n.11

11.a) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.6 (ex sub 3)

Al momento del sopralluogo l’immobile (piano primo) risulta occupato dalla sig.ra, in forza del contratto di libera locazione commerciale registrato il 02/05/2008 al. n. 955 all’Agenzia delle Entrate di

Cassino⁵⁰, per l'attività di parrucchiere esercitata a seguito dell'autorizzazione n.234 rilasciata dal Comune di Cassino il 27/05/2008 (cfr. all. n.9). Nel contratto è stabilito che la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/05/2008 decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di anni 6 (sei). Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, 7° comma della legge 392/1978. Non risulta l'esistenza di giudizio in corso per il rilascio del bene.

11.b) Immobile: Comune di Cassino fg. 66 part. 49 sub.5 (ex sub 1)

Al momento del sopralluogo l'immobile (piano terra) risultava libero.

Quesito n.12 - valore locativo del bene

“ove il bene non sia occupato dal debitore per 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”

Risposta quesito n.12

Per il bene censito in Catasto Urbano del Comune di Cassino al fg. 66 part. 49 sub. 6 (ex sub. 3) il valore locativo è stabilito in contratto pari ad Euro 3.240,00 (tremiladuecentoquaranta/00) annue da pagarsi in mensili rate anticipate di €. 270,00 (euro duecentosettanta/00), ciascuna presso il domicilio del locatore.

Quesito n.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

⁵⁰ All. n.25 – Agenzia delle Entrate di Cassino. Contratto reg. il 02/05/2008 n.955

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"

Riposta n.13

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali e di uso civico sull'immobile, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, vincoli od oneri condominiali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge

Dall'attestazione⁵¹ rilasciata dal responsabile dell'area tecnica del comune di Cassino, l'immobile ricade in zona di protezione fluviale rispetto al PTPR adottato in data 14/02/2008 dalla Regione Lazio, ma nella fattispecie si applica il regime derogatorio di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.42/2004 per vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lett.c) dello stesso D.Lgs..

Quesito n.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).

Risposta n.14

Considerato tutti gli aspetti riguardanti l'ubicazione, la consistenza, l'età, la qualità e la posizione degli immobili, ho proceduto al calcolo della seguente

⁵¹ All. n.21 – Comune di Cassino : Nota del Comune di Cassino del 03/10/2012 n. 30928/SUE/2012 con documentazione allegata

stima in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo. Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Con riferimento all'unità di superficie commerciale, stimo i seguenti valori immobiliari di mercato per i beni pignorati:

- 1) Unità immobiliare del Comune di Cassino in Catasto al fg. 66 part.49 sub.6 (ex sub.3): €/mq. 1.150,00;
- 2) Unità immobiliare del Comune di Cassino in Catasto al fg. 66 part.49 sub. 5 (ex sub.3) e relativa corte, (fg. 66 part. 255): €/mq. 1.000,00.

Il valore degli immobili risulta:

1) Immobile fg. 66 part.49 sub 6 (ex sub.3)

Superficie commerciale: 53,91 mq

Prezzo al mq: Euro 1.150,00

Valore dell'immobile, a corpo:

53,91 mqx €/mq 1.150,00 = €. **61.996,50**

2) Immobile fg. 66 part.49 sub 5 (ex sub.1) e corte fg. 66 part. 255

Superficie commerciale: 48,70 mq

Prezzo al mq: Euro 1.100,00

Valore dell'immobile, a corpo:

48,70 mqx €/mq 1.000,00 = €. **48.700,00**

Il valore complessivo dei beni pignorati risulta, a corpo, pari a:

(€. 61.996,50 + €. 48.700,00)= €. **110.696,50**

Tenuto conto della quota di proprietà dell'esecutata pari a 1/2 ottengo:

Valore della quota dell'esecutata: $\frac{1}{2} * \text{€. 110.696,50} = \text{€. 55.348,25}$

Quesito n.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"

Risposta al quesito n.15

- Lotto n.1 -

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile residenziale costituito dalle unità censite in Catasto Urbano del Comune di Cassino, al fg. 66 part.49 sub. 5 Cat. A/4 Cl.3 di 3,5 vani catastali al piano terra di Corso Trieste snc, della superficie netta di 49,19 mq e fg. 66 part.49 sub.6 Cat. A/4 Cl. 3 di 3,5 vani catastali, al piano primo con copertura a terrazzo di Corso Trieste n.20, della superficie netta di mq 44,45, dal bene comune non censibile costituito dalla scala interna fg.66 part.49 sub.4, dalla corte fg. 66 part. 255, il tutto a confine con, largario, salvo altri.

- Valore complessivo dell'immobile, a corpo €. 110.696,50

(euro centodiecimilaseicentonovantasei/50)

- Valore della quota dell'esecutata, a corpo: $\frac{1}{2} * \text{€. 110.696,50} = \text{€. 55.348,25}$

Quesito n.16 - Attestazione di Certificazione Energetica

"ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto l'Attestato di Certificazione Energetica, lo acquisisca senza chiedere ulteriori autorizzazione e depositare alcuna istanza, eventualmente avvalendosi di professionista di sua fiducia"

Risposta n.16

Dall'Attestazione di Certificazione Energetica⁵² eseguita, gli immobili risultano in classe G.

Copia di detta certificazione sarà trasmessa alla "Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale", via Capitan Bavastro, 00154 ROMA.

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, che deposito in cancelleria unitamente alla documentazione allegata, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami, e, di seguito, riporto il valore stimato dell'unico lotto che ho ritenuto opportuno definire ai fini della vendita:

Lotto 1.

- **Valore complessivo dell'immobile, a corpo €. 110.696,50
(euro centodiecimilaseicentonovantasei/50)**
- **Valore della quota dell'esecutata: $\frac{1}{2} * \text{€. 110.696,50} = \text{€. 55.348,25}$**

Il CTU
Ing. Fabrizio Guglietti

⁵² All. n.29– Attestazione di Certificazione Energetica. a) Immobile: Comune di Cassino fg.66 part.49 sub6.;
b) Immobile: Comune di Cassino fg.66 part.49 sub.5.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile residenziale costituito dalle unità censite in Catasto Urbano del Comune di Cassino, al fg. 66 part.49 sub. 5 Cat. A/4 Cl.3 di 3,5 vani catastali al piano terra di Corso Trieste snc, della superficie netta di 49,19 mq e fg. 66 part.49 sub.6 Cat. A/4 Cl. 3 di 3,5 vani catastali, al piano primo con copertura a terrazzo di Corso Trieste n.20, della superficie netta di mq 44,45, dal bene comune non censibile costituito dalla scala interna fg.66 part.49 sub.4, dalla corte fg. 66 part. 255, il tutto a confine con;;, largario, salvo altri.

L'immobile ricade in zona di protezione fluviale rispetto al PTPR adottato in data 14/02/2008 dalla Regione Lazio, ma nella fattispecie si applica il regime derogatorio di cui all'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.42/2004 per vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lett.c) dello stesso D.Lgs..

- **Valore complessivo dell'immobile, a corpo €. 110.696,50
(euro centodiecimilaseicentonovantasei/50)**
- **Valore della quota dell'esecutata, a corpo: $\frac{1}{2}$ * €. 110.696,50 = €. 55.348,25**

Il CTU
Ing. Fabrizio Guglietti