

TRIBUNALE DI CASSINO

ALL' ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

RELAZIONE DEL C.T.U. AL PROC. ESEC. N.268/2011

(Banco di Napoli / [REDACTED] Giovanni)

1. - PREMESSA

Con provvedimento del 08/06/2012, il Giudice delle Esecuzioni ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Giangrande, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al n.289, esperto per la determinazione del valore del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n. 268/2011, promossa dalla Banco di Napoli S.p.A. in danno di [REDACTED] Giovanni nato a Sant'Elia Fiumerapido (FR) il 17/03/[REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] - di seguito anche indicato come "Esecutato".

All'udienza del 17/09/2012 dopo aver dichiarato di accettare l'incarico il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito dinanzi al G.E. Dott.ssa che ha formulato i quesiti che si riportano in **All.1.**

In particolare, il Sig. Giudice ha assegnato al CTU il termine di gg. 120 per il deposito della relazione, la somma di €.800,00 in conto spese a carico del creditore precedente. Ha quindi fissato l'udienza per la comparizione delle parti e dei

creditori iscritti non intervenuti ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. alla data del 11/02/2013, ore 9:00.

Ha inoltre autorizzato il CTU all'uso del mezzo proprio.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con lettere raccomandate del 26/10/2012:

- all'Avv. Perrini Arrigo c/o Avv. Giancarlo Rodi via Boccaccio, 31 - 03043 Cassino (FR) - N° 13953550729-9;
- a [REDACTED] Giovanni - via Sferracavalli s.n.c. - 03043 Cassino (FR) - N° 13953550728-8;
- a [REDACTED] Giovanni - c/o Canc. Es. Imm. Trib. di Cassino - Via Torquato Tasso - 03043 Cassino (FR) - N° 13953550727-7;
- 4) ad Equitalia Sud S.p.A. - Ag. Risc.prov. FR - via Licino [REDACTED] Refice n° 24 - 03100 Frosinone - Sig. A. Contestabile - N° 13953550726-6; sono state avvisate le parti dell'inizio [REDACTED] operazioni peritali che sono avvenute in data 06-11-2012 in Cassino (FR), via Sferracavallo, strada vicinale Pantano, località Nocione, presso il fabbricato oggetto di stima, contraddistinto in Catasto al Foglio 20, mapp.230 - 232.

La raccomandata di cui al n.2) è ritornata allo scrivente per compiuta giacenza; per le altre si allegano le relative ricevute di ritorno (in All. 10).

L'accesso agli immobili è avvenuto senza difficoltà di sorta. Nei sopralluoghi è stato effettuato il rilievo completo del

fabbricato pignorato, riprese delle fotografie ed acquisite utili informazioni fornite dal sig. Iannetta Giovanni.

Prima e successivamente al sopralluogo sono state effettuate ricerche presso il comune di Cassino, presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei RR. II. Di Frosinone.

I beni pignorati sono stati così identificati:

(A) Fabbricato in Cassino (FR), Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1.

(B) Terreno in Cassino (FR), Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. €.9,55, R.A. €.7,83.

Ove necessario per brevità di periodizzazione, nel seguito della presente, i detti beni saranno indicati con le due lettere sopra riportate **(A)** e **(B)**.

Dalle ricerche presso il comune di Cassino si è rilevato che Fabbricato **(A)** è stato costruito abusivamente e sussiste un procedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ex L.47/85.

Dalle ricerche presso l'Agenzia del Territorio è emerso che il Fabbricato **(A)** risulta denunciato al Catasto fabbricati ed il Terreno **(B)** risulta catastalmente indipendente dal detto fabbricato.

Il subalterno 1 (B.C.N.C. vano scala ed atrio) del mappale 232 non compare nelle visure sebbene presente nell'elaborato

planimetrico dell'accatastamento del fabbricato. A ciò si può ovviare in ogni tempo con l'invio di un "foglio osservazioni" all'Agenzia del Territorio (cui stiamo provvedendo).

Dalle ricerche alla Conservatoria dei RR. II. è stata ottenuta copia del titolo con cui il terreno, dal quale sono scaturiti i beni pignorati per frazionamento, è pervenuto all'esecutato.

Sono state poi eseguite le visure delle formalità pregiudizievoli sui detti beni.

Dai sopralluoghi effettuati gli immobili sono risultati con modeste variazioni plano-volumetriche e con alcune modifiche di destinazione d'uso (porzione del piano terra) rispetto alle indicazioni sia dei carteggi catastali, sia di quelli allegati alla menzionata domanda di sanatoria ex L.47/85. Le rappresentazioni catastali e quelle della sanatoria sono però fra loro coerenti.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali riporta dimensioni leggermente più piccole di quelle effettive e con piccole variazioni di sagoma.

E' stato rilevata anche una non precisa ubicazione del fabbricato **(A)** sulla mappa catastale.

Il terreno **(B)** è risultato essere incluso nel recinto del fabbricato **(A)** e costituirne, in effetti, il giardino di pertinenza.

La stradina privata di accesso al villino è stata realizzata su parte dei beni pignorati. Su questa si è constatato sussistere una servitù passiva "di fatto" a favore del fondo confinante costituito dai mappali 231 e 232/2.

Dal raffronto degli allegati alla domanda di condono edilizio di cui si è detto con lo stato reale dei luoghi si è constatato che le superfici dichiarate in condono sono minori di quelle effettivamente realizzate. Inoltre la porzione del piano terra destinata - di fatto - ad abitazione, riporta le destinazioni a cantine, legnaia e sottoscala analogamente a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

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, 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;"

Gli immobili pignorati sono ubicati in Cassino (FR), in zona periferica - a circa due chilometri dal centro - verso il comune di Sant'Elia Fiumerapido. Vi si accede dalla strada vicinale Pantano che si diparte dalla via Sferracavallo e percorrendo poi una stradina privata ricavata sullo stesso fondo pignorato. La strada vicinale e la stradina privata sono sterrate, piuttosto strette e prive di pubblica illuminazione.

Gli identificativi catastali dei beni così come pignorato sono:

(A) Fabbricato in Cassino (FR), Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1.

(B) Terreno in Cassino (FR), Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. €.9,55, R.A. €.7,83.

Gli immobili pignorati consistono in una porzione di villino bifamiliare **(A)** di due piani fuori terra e sottotetto accessibile. La struttura portante è in muratura di blocchetti di cemento e copertura a tetto. La finitura esterna del fabbricato è ad intonaco bianco riccio. Gli infissi esterni sono in legno con invetriate e persiane, tranne quelli del vano scala, dell'atrio comune e l'accesso all'autorimessa che sono metallici. Alcuni infissi del piano terra consistono in finestrelle di piccola dimensione, di luce di circa 60 cm, quasi attaccate al soffitto. Alcune persiane mostrano un non adeguato stato di manutenzione.

Il Terreno **(B)** è attualmente destinato a giardino di pertinenza del Fabbricato **(A)**.

L'insieme dei due immobili pignorati formano attualmente un corpo unitario interamente recintato con muretti e sovrastante ringhiera metallica (sul fronte dell'edificio) o rete metallica (nella restante parte).

Il piano terra del Fabbricato **(A)**, per le diverse caratteristiche di destinazione d'uso e di finitura rilevate in sopralluogo, è stato suddiviso in tre zone omogenee cui ci si riferirà sia per la descrizione sia per la successiva valutazione:

ZONA I) un ingresso che conduce ad una scala di collegamento al primo piano con finiture di media qualità. Tale zona occupa una superficie lorda di mq.33 circa. L'altezza media interna degli ambienti è di m 2,28.

ZONA II) una zona destinata a cantine, autorimessa, ecc., priva di pavimenti e di infissi interni e con pareti lasciate al rustico. Tale zona occupa una superficie lorda di mq.73 circa. L'altezza media interna degli ambienti è di m 2,37.

ZONA III) un appartamento con finiture medio-buone con accesso diretto nella cucina attraverso una zona porticata, composto da due camere da letto, un bagno, soggiorno/pranzo, cucina e da un porticato sul fronte del fabbricato. Qui i pavimenti sono in cotto, gli infissi interni in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate. Degli infissi esterni si è detto sopra. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, e citofonico. E' anche presente un caminetto per il riscaldamento. Tale zona occupa una superficie lorda di mq.121 circa, escluso il portico che sviluppa un'ulteriore superficie di mq 23,27. L'altezza media interna degli ambienti è di m 2,32.

Questa zona risulta difforme dalle indicazioni dei grafici allegati alla domanda di sanatoria ex legge n.47/85 in quanto alla destinazione d'uso.

Il primo piano del Fabbricato **(A)** è completamente occupato da un appartamento con buone finiture, costituito da tre camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno, sala da pranzo, ripostiglio, due balconi e una veranda. A tale alloggio si accede sia dalla scala esclusiva prima menzionata sia da una seconda scala ed atrio comune (1) con l'altra porzione di bifamiliare (di altra proprietà -subalterno n. 3). Il detto atrio occupa una superficie netta di mq. 25 circa. Gli infissi interni sono in legno tamburato, i pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, e citofonico. Esiste un impianto di riscaldamento ma attualmente non funzionante (secondo le dichiarazioni dell'Esecutivo). Questo alloggio ha una superficie lorda di mq.199 oltre due di balconi di complessivi mq 15,37 ed una veranda di mq 20,10.

Dell'accessibilità agli immobili si è già detto più sopra. C'è però da specificare che lo stradello privato di accesso agli immobili pignorati è stato realizzato sulla corte di pertinenza del Fabbricato **(A)**. La sua ampiezza è di circa tre metri ed su esso esiste, di fatto, una servitù di passaggio a favore dell'immobile confinante (mappale 231 e 232 sub 3) che altrimenti sarebbe intercluso (2).

Sulla medesima particella (mapp.230), a cavallo del confine con il mappale 4 dello stesso Foglio (quindi parallelamente alla stradello di cui sopra) esiste poi un canaletto di irrigazione del Consorzio di bonifica "Valle del Liri" (3).

Di queste servitù "di fatto" non sono state trovate tracce documentali.

La superficie lorda del Fabbricato **(A)** al piano terra, escluso il portico è di **mq.227**; al primo piano di **mq. 199,15**.

Adottando gli opportuni coefficienti riduttivi è stata ricavata la superficie commerciale complessiva dell'intero Fabbricato **(A)** che è pari a **mq. 338,55**.

Le superfici interne nette del Fabbricato **(A)**, rilevate dallo scrivente sono le seguenti:

Superfici interne nette del Piano terra:

ZONA I) : mq.21,74.
ZONA II) : mq.56,23;
ZONA III): mq. 90,23 (4)

La superficie netta totale al piano terra è di **mq. 168,20.**

Superfici interne nette del Primo piano:

La superficie netta totale al primo piano è di **mq. 147,25.**
(escluso la scala computata al piano inferiore, la veranda e l'atrio comune).

I confini dell'immobile (A) sono i seguenti: Stessa ditta, [redacted] Francesco, [redacted] Armando, strada vicinale Pantano, scala ed atrio comune, salvo altri.

I confini dell'immobile (B) sono i seguenti: Stessa ditta, [redacted] Francesco, [redacted] Armando, strada vicinale Pantano, salvo altri.

Non sono state reperite certificazioni, dichiarazioni o attestazioni sulla realizzazione a regola d'arte degli impianti o sulla loro rispondenza alla relativa normativa e l'Esecutato ha dichiarato di non possederne.

Non risulta costituito alcun condominio, ma esistono parti comuni consistenti nella scala di accesso ed all'atrio (1) che consentono l'accesso al primo piano delle unità costituenti l'intero villino bifamiliare.

Va anche menzionata stradina privata che conduce al fabbricato che, di fatto, è d'uso comune.

Note al quesito n.1)

- (1) Il subalterno 1 (B.C.N.C. vano scala ed atrio) del mappale 232 non compare nelle visure sebbene presente nell'elaborato planimetrico dell'accatastamento del fabbricato. A ciò si può ovviare in ogni tempo con l'invio di un "foglio osservazioni" all'Agenzia del Territorio.
- (2) l'Esecutato ha dichiarato che la concessione della relativa servitù di passaggio è stata concessa bonariamente e solo verbalmente a favore del fratello confinante sin dall'epoca della costruzione dell'edificio (oltre 20 anni).
- (3) Da ricerche effettuate presso il detto Consorzio abbiamo appurato che la servitù d'acquedotto imposta era di m.1,50 complessivi di cui metà sul terreno di nostro interesse e metà sul fondo confinante. Tale canale è ormai in disuso ed in parziale rovina (dalle informazioni assunte tale canale è destinato alla rimozione) ed il Consorzio ha già provveduto a rimpiazzarlo con canali a pressione interrati. Degli atti amministrativi relativi non si è trovato traccia (ricerche presso il Consorzio del 27/12/2012 - impiegati Sinagoga e Corsetti Davide). Tale servitù pare sussistere da oltre 20 anni.
- (4) Le superfici di cui alla ZONA III risultano essere oggetto di modificazione abusiva della originale destinazione a cantine, legnaia e sottoscala. Tale abuso si è concretizzato negli anni 1993-1994 per dichiarazione dell'esecutato.

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;"

I dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta sono risultati conformi e consentono l'esatta individuazione del bene.

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;"

Come già riferito, gli immobili pignorati risultano denunciati al Catasto.

Per le difformità riscontrate di cui al al punto 2) della presente (difformità planimetriche e di destinazione d'uso di alcuni ambienti del P.T.) sarebbe necessario procedere alle conseguenti variazioni catastali. A ciò non si è proceduto per i motivi di cui appresso e per quanto in risposta ai quesiti n.8 e n.9. Infatti, pur essendo sanabile e commercializzabile, attualmente non esiste alcun titolo abilitativo edilizio definitivo per il Fabbricato (A). Per tale motivo, intervenire in questa fase con atti modificativi delle caratteristiche dell'immobile potrebbe essere pregiudizievole al rilascio del titolo in sanatoria.

In ogni caso, sono state redatte ed allegate le planimetrie corrette considerando le effettive dimensioni e destinazioni d'uso al momento del sopralluogo.

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

Non sussiste necessità di frazionamenti.

Si veda anche quanto riportato sotto i quesiti n. 8 e 9.

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; "

È stata riscontrata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria.

Dalle visure effettuate dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

A) Sul mappale n.33 del Foglio 20 - comune di Cassino - Catasto Terreni:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del 23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
2. TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601
Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL CONSORZIO N.9 Repertorio 633/4 del 13/02/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA
3. ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 5583 Registro Generale 20610
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 20977 del 16/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
4. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 5310 Registro Generale 8052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 12/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2584 del 16/10/2009 (DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE)
5. ANNOTAZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 2584 Registro Generale 23946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5310 del 2006
6. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9736 del 06/07/2010
7. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010
8. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143/2006 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B) Sul mappale n.230 del Foglio 20 - comune di Cassino - Catasto fabbricati:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3077

Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del 23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73

2. ISCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1637 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale ██████████ SALVATORE Repertorio 700929 del 19/02/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 307 del 1987
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423 ██████████
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ██████████
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n 9736 del 06/07/2010
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010
5. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C) Sul mappale n.232 Subalterno 2 del Foglio 20 - comune di Cassino - Catasto fabbricati:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del 23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
2. ISCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1637 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale ██████████ SALVATORE Repertorio 700929 del 19/02/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 307 del 1987
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n 9736 del 06/07/2010
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010
5. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il materiale reperito presso la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone, consistente nelle visure sintetiche, nella visura estesa e nella copia de [redacted] provenienza dei beni pignorati (Atto di compravendita - donazione per notar Michele Facchini di Cassino del 21/10/1983, Rep. N. 11018, Racc. n. 2489), si allega sotto il n. 6.

Dal rogito menzionato risulta che il terreno seminativo irriguo in Cassino, loc. Nociione, di are diciotto e centiare 85 (Ha 0.18.85) a confine con eredi [redacted] Francesco, [redacted] Francesco, [redacted] Armando, salvo altri in catasto alla partita 18496, foglio 20, particella 33 R.D. £.98,96 e R.A. £.30,76, è pervenuto all'esecutato per donazione del padre [redacted] Felice.

Da tale terreno sono poi scaturiti i beni pignorati con i nuovi identificativi e superfici in seguito al frazionamento di cui alla variazione d'ufficio n.37510/1985 che si allega in copia (All.4). Su una porzione di tale terreno è stato realizzato il fabbricato in Cassino al Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2 e la parte residuale è rimasta a costituire il terreno di cui al F. 20, mapp.33 di are 09 e centare 48.

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 al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio; "

In quanto alla completezza della documentazione, si è riscontrata una carenza già segnalata sia al creditore procedente sia al Sig. Giudice e consistente nella non presenza in atti dell'estratto di mappa; del certificato catastale e del certificato di destinazione urbanistica. Il detto certificato, riteniamo, sia necessario in quanto il mapp. 33 è formalmente un terreno indipendente anche se sostanzialmente è utilizzato come pertinenza del fabbricato di cui al mapp.232 sub 2.

Quesito n. 7) Utilizzazione del bene: " Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; "

Per il vigente Strumento urbanistico comunale, l'area in cui sono ubicati i beni pignorati risultano ricadenti in Zona Agricola (ora disciplinata dalla Legge Regionale Lazio n.38/99).

Quesito n. 8) Regolarità urbanistica: "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 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 fabbricato al Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2 è stato edificato abusivamente. Agli atti del comune di Cassino pende una domanda di Concessione edilizia in sanatoria ex legge n. 47/85 (prot. n. 6907 del 22 marzo 1986) il cui perfezionamento è subordinato al solo pagamento della somma di **€.6'898,05** (secondo la nota del dirigente del Settore Urbanistica che si allega sotto il n.5).

Altra attività abusiva rilevata sul medesimo immobile, non oggetto di domande di regolarizzazione, è il cambio di destinazione d'uso di alcuni vani del piano terra di cui si è riferito più sopra e risalente agli anni 1993-1994.

Stante l'errore di superficie computato per la pendente pratica di sanatoria ed il successivo abuso per il cambio di destinazione d'uso la regolarizzazione urbanistica dell'immobile può seguire almeno due vie che conducono a differenti costi (v. quesito n.9).

Qui di seguito sarà seguita l'ipotesi della sanatoria di tutti gli abusi rilevati il cui costo sarà la somma dell'importo già determinato dal Comune per il definitivo conguaglio per la pratica pendente, le somme ulteriori necessarie a sanare ex L. 47/5 la maggiore superficie complessiva realizzata (rettificando la pratica ancora pendente) ed infine dalle somme relative alla sanatoria del cambio di destinazione d'uso ⁽¹⁾ della porzione del piano terra di cui si è detto calcolata in base alle tabelle allegate alla legge 24 novembre 2003, n. 326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n. 269):

- a) Somma determinata dal Comune quale conguaglio a saldo sulla pratica di sanatoria ex L.47/85 ancora pendente €. 6'898,05**
- b) Ulteriore importo calcolato dal CTU per errori di computo delle superfici da corrispondere per la pratica di sanatoria pendente ex L.47/85, incluso oneri €. 4'291,94**
- c) Per sanatoria del cambio di destinazione d'uso Ex Legge 24 novembre 2003, n. 326, incluso acconto sugli oneri €. 7'850,01 ⁽¹⁾**

Sommano . €.19'040,00

Tale è il costo presumibile della sanatoria, al netto di spese tecniche ed accessorie.

Nota al quesito n.8)

⁽¹⁾ Si ritiene possibile azionare l'ulteriore pratica di sanatoria edilizia quantificata alla lettera **c)** in quanto interpretiamo che "le ragioni di credito per cui si interviene o procede" - nel nostro caso - risalgano al 19/02/1987 (data del contratto di mutuo concesso da banco di Napoli a Iannetta Giovanni) cioè una data precedente a quella prevista dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge n.47/85 che riteniamo di interpretare come la data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di concesso edilizio, e cioè il **2 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326 (v. Studio n. 7-2008/E del Consiglio Nazionale del Notariato e Circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti). Avendo poi l'esecutato dichiarato che l'epoca di questo abuso risale agli anni 1993-1994 si deve presumere una data di completamento delle opere successiva al 31/12/1993 si

deve escludere l'applicabilità della Legge 724/94 ed applicabile invece il D.L. 30/9/2003, come convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326. Per quanto al limite volumetrico per l'ammissibilità della richiesta di permesso in sanatoria, risulta che il volume da sanare risulta di mc 303,05 < 750 (quindi ammissibile).

Quesito n. 9) Formazione di lotti: "Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dal Competente Conservatoria dei registri Immobiliari e non del 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;"

In quanto al Fabbricato (A), considerato che pratica di sanatoria edilizia ex L.47/85 di cui al precedente quesito non è ancora definita (e quindi l'assenza di un titolo abilitativo edilizio definitivo) e che, con riguardo all'abuso per il cambio di destinazione pure illustrato al quesito precedente, risulta possibile sia la sua sanatoria successivamente alla vendita, sia la sua rimozione (riteniamo si tratti di cambio di destinazione funzionale) con l'interruzione dell'utilizzo improprio del bene, si è preferito non procedere a modifiche dello stato di fatto. Ciò consente la pacifica commercializzazione del bene, lasciando al futuro compratore l'onere della regolarizzazione del bene secondo le due ipotesi narrate.

Riteniamo poi che ogni attività propedeutica all'aumento del numero delle unità immobiliari dovrebbe essere preliminarmente assentita da "permesso di costruire" ai sensi dell'art.10 del DPR 380/2001.

In quanto al Terreno (B), ogni frazionamento o divisione in lotti è ritenuto inopportuno sia per la sua dimensione sia perché in contrasto con l'art. 30 del DPR 380/2001.

Lo scrivente si adeguerà comunque ad ogni diversa determinazione del Sig. Giudice.

Procederemo quindi alla formazione di soli **due lotti** così come individuati nella descrizione alle lettere **(A)** e **(B)** e considerando la **ZONA III** al piano terra per l'attuale destinazione d'uso di abitazione, salvo detrarre le spese necessarie per la sanatoria delle opere abusive.

Lotto n. 1:

Piena ed intera proprietà dell'appartamento in porzione di villino bifamiliare posto al primo piano di un edificio di due piani fuori terra di 6 vani principali oltre accessori, con annessi autorimessa, cantine al piano terra, sottotetto accessibile ed ulteriore alloggio di pertinenza al piano terra composto da 4 vani principali ed accessori. Aree pertinenziali di questo lotto sono la scala ed atrio comune (B.C.N.C. - F.20, mapp.232, sub 1). Il tutto sito in Cassino (FR), via Pantano, località Nocione, distinto in catasto (fabbricati) al Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1. A confine con stessa ditta [redacted] Giovanni - mapp.33), [redacted] Armando, strada vicinale Pantano, [redacted] Francesco, scala ed atrio comune, salvo altri.

Formalità sui beni del lotto:

Sul mappale n.230 del Foglio 20 – comune di Cassino – Catasto fabbricati:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 – Registro Particolare 616 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del
23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
2. ISCRIZIONE del 23/02/2007 – Registro Particolare 1637 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale ██████████ SALVATORE Repertorio 700929 del 19/02/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
██████████ GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 307 del 1987 ██████████
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 – Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n 9736 del 06/07/2010
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 – Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010
5. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 – Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sul mappale n.232 Subalterno 2 del Foglio 20 – comune di Cassino – Catasto fabbricati:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 – Registro Particolare 616 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del
23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
2. ISCRIZIONE del 23/02/2007 – Registro Particolare 1637 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale ██████████ SALVATORE Repertorio 700929 del 19/02/1987
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 307 del 1987
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 – Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n 9736 del 06/07/2010
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 – Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010

5. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto n. 2:

Piena ed intera proprietà del terreno in Cassino (FR), via Pantano, località Nocione, distinto in catasto (terreni) al Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. €.9,55, R.A. €.7,83. A confine con stessa ditta (Giovanni - mapp.230), Armando, strada vicinale Pantano, salvo altri.

Formalità sul bene del lotto:

Sul mappale n.33 del Foglio 20 - comune di Cassino - Catasto Terreni:

1. ISCRIZIONE del 24/02/2003 - Registro Particolare 616 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI FROSINONE Repertorio 11374 del 23/01/2003
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
2. TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601
Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL CONSORZIO N.9 Repertorio 633/4 del 13/02/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA
3. ISCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 5583 Registro Generale 20610
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 20977 del 16/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR. 602/73
4. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 5310 Registro Generale 8052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 12/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2584 del 16/10/2009 (DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE)
5. ANNOTAZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 2584 Registro Generale 23946
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5310 del 2006
6. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 9654 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9736 del 06/07/2010
7. TRASCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 9736 Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 764/2006 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9654 del 2010

8. TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 4023 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2143/2006 del 25/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 10) Beni indivisi: "Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata; "

Non sono presenti beni indivisi.

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

L'appartamento del primo piano è attualmente occupato dall'esecutato sig. [redacted]; l'appartamento (abusivo) del piano terreno è occupato dal figlio dell'esecutato con la propria famiglia ([redacted] Marco, [redacted] e prole) per liberalità dell'esecutato, senza alcun contratto di locazione o comodato.

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

L'esecutato ha dichiarato che l'immobile pignorato costituisce, per egli, prima casa ed è risultata ai sopralluoghi effettivamente occupata dall'esecutato e da un figlio (alloggio del primo piano) e dalla famiglia di altro suo figlio (alloggio del piano terra).

Ad ogni buon fine si indicano comunque i valori locativi del bene distinguendo, per il piano terra, le tre zone indicate al quesito n.1, di cui la ZONA I sarà attribuita all'appartamento del primo piano e le restanti trattate come distinte zone da locare anche separatamente:

a) Abitazione al primo piano (include la ZONA I del P.T.)	€ mensili	835,00 (1)
b) Attuale alloggio al piano terra (ZONA III):	€ mensili	356,00 (2)
c) Cantine ed autorimessa al piano terra (ZONA II):	€ mensili	191,00 (3)

Il valore locativo dell'intero immobile corrisponde alla somma dei tre valori indicati e cioè ad € mensili 1'382,00

Note al quesito n.12)

- (1) Circa 5,00 €/mq. di superficie netta.
- (2) Circa 4,00 €/mq. di superficie netta.
- (3) Circa 3,50 €/mq. di superficie netta..

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 assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento o cessioni di cubatura; "

Dalle ricerche effettuate non sono risultati vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali.

Di fatto, sul mappale 230 di cui alla lettera **(A)** della descrizione, si deve presumere esistere una servitù di acquedotto a favore del Consorzio di bonifica "Valle del Liri" per l'esistenza in sito del canale fuori terra a cavallo del confine con il mappale n.4 (di altra proprietà), sulla striscia di terreno per l'intera lunghezza del confine e per una larghezza di m.0,75 circa (v. quesito n.1).

Sulla stessa particella sussiste parallelamente al canaletto di cui sopra lo stradello di accesso con "servitù di fatto" a favore del fondo limitrofo per una ulteriore larghezza di m.3 circa (v. quesito n.1).

Sul mappale n.33, di cui alla lettera **(B)** della descrizione, si segnala inoltre la presenza della ~~servitù di fatto~~ del Consorzio ~~n.4~~ di cui si è detto in risposta al quesito n.5 (TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601).

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 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);"

I valori dei beni pignorati sono stati ricavati con metodo analitico in base alle superfici commerciali del fabbricato ed alla superficie nominale del terreno.

È stato ricercato "il più probabile prezzo" a cui il bene potrà essere scambiato, attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi sul mercato di beni consimili e tenendo conto anche delle informazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Dell'Entrate.

In quanto al fabbricato **(A)** si è proceduto a differenziare, con opportuni coefficienti, le superfici al piano terra fra le tre zone individuate in risposta al quesito n.1) e quelle del primo piano che risulta meglio curato rispetto al piano inferiore.

Si è quindi proceduto alla decurtazione del valore derivante dalle spese da sostenere per la sanatoria delle opere abusive.

In quanto al terreno (B) ci si è riferiti al suo valore agricolo ma, considerate le sue peculiarità risultate al sopralluogo, abbiamo reputato di elevarne adeguatamente il prezzo. Si è ottenuto:

(A) Per il fabbricato in Cassino (FR), via Pantano, località Nocione, in Catasto al Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2 un valore unitario per metro quadrati di **€.1'700,00**.

In unico complessivo coefficiente riduttivo sono stati sintetizzati i parametri per tenere in conto:

- dello stato di conservazione del bene;
- della sua ubicazione e facilità di accesso;
- delle destinazioni delle varie zone individuate nell'immobile;
- del loro grado di finitura
- dell'altezza ridotta degli ambienti nel caso dell'appartamento al piano terra.

Il tutto è stato sintetizzato nella seguente tabella:

Descrizione	Superf. Comm.le (mq)	Coeff.	Superf. Raggiugl. (mq)	Valore (€.)
Vani appart. Primo piano	199,00	0,95	189,05	321.385,00
Balconi Primo piano	15,37	0,33	5,07	8.622,57
Veranda Primo piano	20,10	0,60	12,06	20.502,00
Ingresso e scala P.T.	21,74	0,60	13,04	22.174,80
Cantine e autorim. P.T.	73,00	0,25	18,25	31.025,00
Alloggio al P.T.	121,00	0,60	72,60	123.420,00
Superficie portico P.T.	23,27	0,50	11,64	19.779,50
Superficie atrio comune	24,62	0,25	6,16	10.463,50
Superficie corte di pertinenza	534,00	0,02	10,68	18.156,00
TOTALE				575.528,37

A detrarre le spese per sanatoria delle opere abusive . 19.040,00

RESTA IL VALORE NETTO DI EURO . 556.488,37

ed, in cifra tonda, € 556.500,00

(B) Per il terreno in Cassino (FR), via Pantano, località Nocione, in Catasto Foglio 20, particella 33, (qualità seminativo irriguo) il Valore Agricolo Medio per l'annualità 2011 (Regione Agraria n.9) è di €/Ha 20'670,86 che corrisponde ad un valore per mq di € 2,07.

Per tale terreno abbiamo però considerato sia l'esistenza di essenze arboree sia la circostanza d'essere recintato sia quella di essere vocato alla destinazione di giardino del fabbricato di cui lettera precedente, stabilendo così un valore per unità di superficie di 6,00 €/mq, ottenendo così un valore di:

€/mq 6,00 x mq 948 = € 5'688,00

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;"

Per quanto sopra narrato, l'attuale situazione urbanistico-edilizia del coacervo pignorato consente la formazione di **due lotti**:

LOTTO N. 1:

Descrizione: Appartamento in porzione di villino bifamiliare posto al primo piano di un edificio di due piani fuori terra di sei vani principali oltre accessori, con annessi autorimessa, cantine al piano terra, sottotetto accessibile ed ulteriore alloggio di pertinenza al piano terra composto da quattro vani principali ed accessori. Aree pertinenziali di questo lotto sono la scala ed atrio comune (B.C.N.C. - F.20, mapp.232, sub 1).

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1.

Confini: Stessa ditta (██████████ Giovanni - mapp.33), ██████████ Armando, strada vicinale Pantano, ██████████ Francesco, scala ed atrio comune, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000).

Superficie commerciale complessiva: mq 338,55

Valore di mercato: € 556'500,00 (Euro cinquecentocinquantesimilacinquecento/00)

Oneri per la sanatoria delle opere abusive = € 19.040,00

Servitù passive:

- Stradello di circa tre metri sul mapp. 230 con servitù passiva di passaggio verso il confine con il mapp.4.
- Servitù di acquedotto di circa m. 0,75 sul confine con il mapp.4.

LOTTO N. 2:

Descrizione: Terreno adibito a giardino.

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. € 9,55, R.A. € 7,83.

Confini: Stessa ditta (██████████ Giovanni - mapp.230), ██████████ Armando, strada vicinale Pantano, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000).

Superficie commerciale complessiva: mq 948.

Valore di mercato: € 5'688,00 (Euro cinquemilaseicentottantotto/00)

Servitù passiva: TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601
Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL CONSORZIO N.9 Repertorio 633/4 del 13/02/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA

Quesito n. 16) Attestazione di Certificazione Energetica: "Ove la valutazione attenga ad immobili per cui è chiesto l'Attestato di Certificazione Energetica, lo acquisisca senza chiedere l'autorizzazione e depositare alcuna istanza, eventualmente avvalendosi di professionista di sua fiducia; "

Le attestazioni di certificazione energetica per

- 1) l'alloggio al piano terra e per
- 2) l'appartamento a primo piano

così come rilevati al momento del sopralluogo si allegano sotto il n. 9.

Il primo è risultato essere in **Classe G**; il secondo in **Classe F**.

L'originale cartaceo della presente relazione con i suoi 10 allegati e, separatamente:

- due CD ROM contenenti copia informatica della relazione di CTU con rilievo fotografico e planimetrie allegati, il Foglio descrizione analitica dei beni divisi per lotto in formato Word, in cui sono stati eliminati i dati personali;
- un CD ROM in busta sigillata con lo stesso contenuto di cui sopra ma con i dati personali visibili;
- documentazione ipocatastale della parte creditrice precedente (ritirato per la consultazione);
- istanza di liquidazione con allegata ulteriore copia scritta della relazione di CTU;
- il Foglio descrizione analitica dei beni, divisi per lotto;

sono depositati brevi manu alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Cassino, 08/01/2013

Il CTU
Arch. Massimo Giangrande

Proc. Esec. N.268/2011

(Banco di Napoli/ [REDACTED] Giovanni)

Foglio descrizione analitica dei beni divisi per lotto

LOTTO N. 1:

Descrizione: Appartamento in porzione di villino bifamiliare posto al primo piano di un edificio di due piani fuori terra di sei vani principali oltre accessori, con annessi autorimessa, cantine al piano terra, sottotetto accessibile ed ulteriore alloggio di pertinenza al piano terra composto da quattro vani principali ed accessori. Aree pertinenziali di questo lotto sono la scala ed atrio comune (B.C.N.C. - F.20, mapp.232, sub 1).

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1.

Confini: Stessa ditta ([REDACTED] Giovanni - mapp.33), [REDACTED] Armando, strada vicinale Pantano, [REDACTED] Francesco, scala ed atrio comune, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000).

Superficie commerciale complessiva: mq 338,55

Valore di mercato: € 556'500,00 (Euro cinquecentocinquantaseimilacinquecento/00)

Oneri per la sanatoria delle opere abusive = € 19.040,00

Servitù passive:

- Stradello di circa tre metri sul mapp. 230 con servitù passiva di passaggio verso il confine con il mapp.4.
- Servitù di acquedotto di circa m. 0,75 sul confine con il mapp.4.

LOTTO N. 2:

Descrizione: Terreno adibito a giardino.

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. € 9,55, R.A. € 7,83.

Confini: Stessa ditta ([REDACTED] Giovanni - mapp.230), [REDACTED] Armando, strada vicinale Pantano, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000).

Superficie commerciale complessiva: mq 948.

Valore di mercato: € 5'688,00 (Euro cinquemilaseicentottantotto/00)

Servitù passiva: TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601 Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL CONSORZIO N.9 Repertorio 633/4 del 13/02/2004

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA

Cassino, 08/01/2013

Il CTU
Arch. Massimo Giangrande

COMUNE DI CASSINO (FR)
Stralcio catastale dal Foglio 20
mapp.33, 230, 232

Ingrandimento - Scala 1:500
- CON INDICAZIONE DEI 2 LOTTI FORMULATI -

INGRANDIMENTO DE
N.1 (mapp.2:

Rilievo del fabbricato in Cassino (FR) , Foglio 20, m:
Data: 06-11-2012, 27-11-2012 e 20-12-2012
Le destinazioni d'uso indicate sono quelle trovate al mc
Per le destinazioni dichiarate si vedano le planimetrie

32

LOTTO N.2

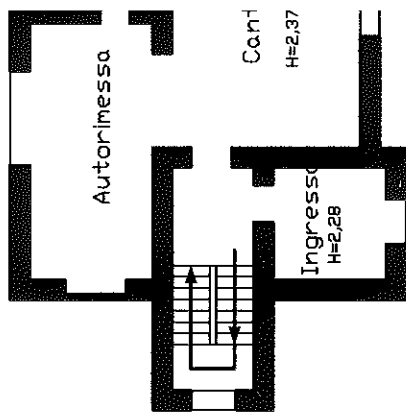
33

230

LOTTO N.1

232/2

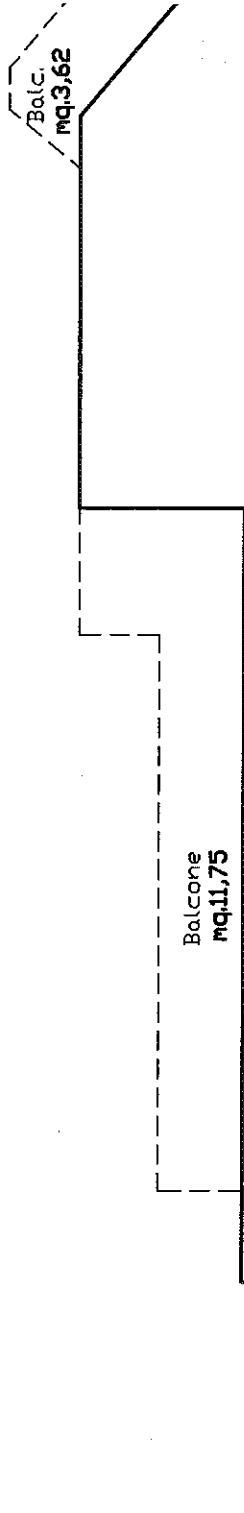
34



PIANTA PIANC



Rilievo del fabbricato in Cassino (FR) , Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2
Data: 06-11-2012, 27-11-2012 e 20-12-2012

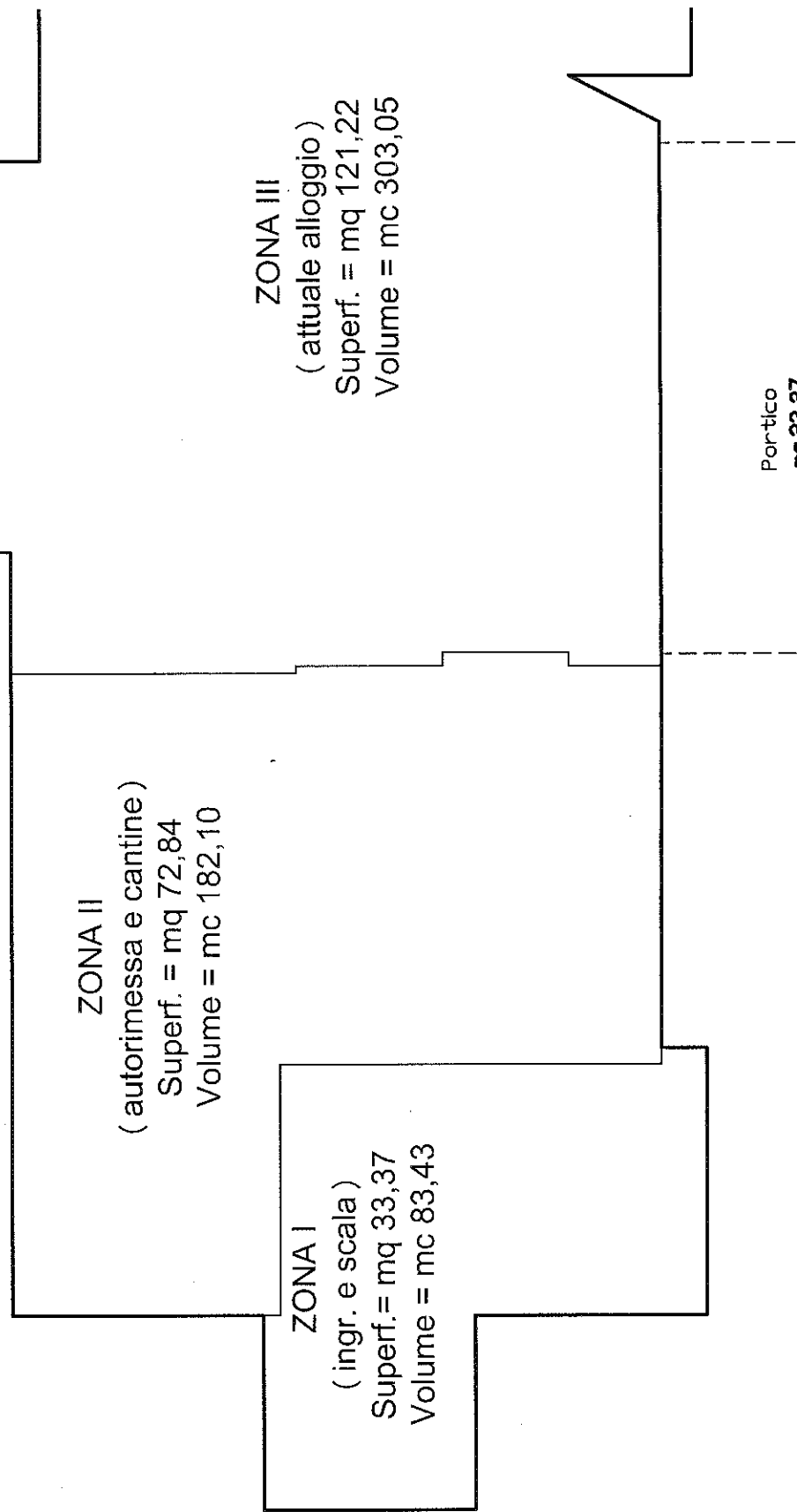


SUPERFICIE DEL CORPO DI FABBRICA
AL PRIMO PIANO = mq 199,15
(escluso balconi e veranda)
Volume = 199,15x3,10= mc.617,37

Rilievo del fabbricato in Cassino (FR) , Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2
Data: 06-11-2012, 27-11-2012 e 20-12-2012

Rilievo del fabbricato in Cassino (FR) , Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2
Data: 06-11-2012, 27-11-2012 e 20-12-2012

SUPERFICIE DEL CORPO DI FABBRICA
AL PIANO TERRA mq.227,43
(escluso il portico)
Volume = $227,43 \times 2,50 = mc.568,58$



Proc. Esec. N.268/2011

(Banco di Napoli/ [redacted] Giovanni)

Foglio descrizione analitica dei beni divisi per lotto

LOTTO N. 1:

Descrizione: Appartamento in porzione di villino bifamiliare posto al primo piano di un edificio di due piani fuori terra di sei vani principali oltre accessori, con annessi autorimessa, cantine al piano terra, sottotetto accessibile ed ulteriore alloggio di pertinenza al piano terra composto da quattro vani principali ed accessori. Aree pertinenziali di questo lotto sono la scala ed atrio comune (B.C.N.C. - F.20, mapp.232, sub 1).

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, mappali 230 e 232 sub 2, Zona censuaria 1 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita Euro 880,56 - strada Nocione, piani T-1.

Confini: Stessa ditta [redacted] Giovanni - mapp.33), [redacted] Armando, strada vicinale Pantano, [redacted] Francesco, scala ed atrio comune, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000). ✓

Superficie commerciale complessiva: mq 338,55

Valore di mercato: € 556'500,00 (Euro cinquecentocinquantaseimilacinquecento/00)

Oneri per la sanatoria delle opere abusive = € 19.040,00

Servitù passive:

- Stradello di circa tre metri sul mapp. 230 con servitù passiva di passaggio verso il confine con il mapp.4.
- Servitù di acquedotto di circa m. 0,75 sul confine con il mapp.4.

LOTTO N. 2:

Descrizione: Terreno adibito a giardino.

Ubicazione: Cassino (FR), via Pantano, località Nocione.

Dati catastali: Comune di Cassino (FR), Foglio 20, particella 33, Qualità Semin. Irrig., Classe 2, Superficie are 9 e centiare 48, R.D. € 9,55, R.A. € 7,83.

Confini: Stessa ditta [redacted] Giovanni - mapp.230), [redacted] Armando, strada vicinale Pantano, salvo altri.

Diritti e quota del debitore: piena proprietà per l'intero (1000/1000). ✓

Superficie commerciale complessiva: mq 948.

Valore di mercato: € 5'688,00 (Euro cinquemilaseicentottantotto/00)

Servitù passiva: TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 5704 Registro Generale 8601
Pubblico ufficiale DIRIGENTE DEL CONSORZIO N.9 Repertorio 633/4 del 13/02/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA

Cassino, 08/01/2013

Il CTU
Arch. Massimo Giangrande