

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SSA CONDELLO



ORIGINALE

R.G.E. 103/08

Attore principale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

/

Convenuto [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

18 DIC. 2009

TRIBUNALE DI CASSINO
Deposito in Tribunale
Legg. 18/12/09

IL C.T.U.

Ing. Mauro Annarelli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Mauro Annarelli, con studio in Sora (Fr) via Napoli n. 83, in data 18/09/2009 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) Identifichi i beni pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti gravanti attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;

2) Determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;

3) In caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;

4) Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, o parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

5) Se l'immobile non risulta accatastato, procedo all'accatastamento, ovvero eseguo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;

6) 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 stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

7) Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

provveda a descrivere i lotti sulla base del seguente schema:

1) Diritti, 2) Ubicazione, 3) Consistenza, 4) Confini, 5) Dati catastali, 6) Prezzo;

depositi una copia della relazione su Cd-Rom o Dvd redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile), da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla cancelleria), contenente due foto del bene e la planimetria dello stesso, nonché eventuali ulteriori documenti validi per la consultazione on-line;

alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nell'espletare il mandato affidatogli, in base a quanto comunicato alle parti con raccomandata il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle attività peritali alle ore 15,30 del giorno 5 NOVEMBRE 2009 presso gli immobili e terreni situati in via Scardatore e via Zammarelli, nel Comune di Aquino (Fr).

Ivi alla stessa ora coadiuvato da un mio collaboratore di ufficio, Geom. Claudio Annarelli, venivo per la parte esecutata [REDACTED] e il [REDACTED], alla costante presenza convenuti mi recavo prima presso gli immobili (terreni e fabbricati) siti alla contrada Zammarelli, dove eseguivo misurazioni del fabbricato e idonea documentazione fotografica dei luoghi per cui è causa, di seguito proseguivo il sopralluogo sempre alla costante presenza dei convenuti presso i terreni siti alla località Scardatore anch'essi oggetto di causa, alla stessa maniera degli immobili precedenti eseguivo la documentazione fotografica per meglio identificare lo stato dei luoghi.

Le operazioni di sopralluogo sono terminate alle ore 16.00.

In seguito, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Aquino, presso l'Ufficio del Territorio di Frosinone e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone ove ha reperito gli ulteriori elementi necessari alla stesura della presente relazione.

1° QUESITO

Identifichi i beni pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi lo regolare provenienza ed accerti eventuali diritti gravanti attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un fabbricato in corso di costruzione con circostanti terreni che si trovano in località "Zammarelli" e da terreni in località "Scardatore", di seguito descritti:

Comune: AQUINO(FR) Località: ZAMMARELLI

- Piano: TERRA E PRIMO

così composto: FABBRICATO

• Il fabbricato è costituito da due vani al piano terra con scala interna di accesso al primo piano e porticato e da tre ambienti e bagno al primo piano con terrazzo praticabile delle dimensioni rispettivamente di m. 9.90 x 7.40 "il piano terra" per un'altezza di ml. 3.10 e m. (7.40x5.10) + (4.85x4.80) "il piano primo" per un'altezza media 2.10, Superficie totale mq. 134,28, attualmente intestata al N.C.E.U. a: [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]. L'immobile è erroneamente intestato in catasto al vecchio proprietario [redacted] mentre si appartiene all'esecutato Sig. [redacted] per acquisto fatto con Atto per Notaio Iadecola Giacinto in Cassino del 02.01.2006 Repertorio 64566. Nell'Atto di acquisto fu erroneamente identificato come Ente Urbano riportato nel N.C.T. e non fabbricato in corso di costruzione nel N.C.E.U. foglio 14 n° 309.

Il fabbricato come innanzi citato è a duplice elevazione con strutture partanti in muratura di blocchi pieni di tufo, collegati con malta cementizia. La copertura è a solaio inclinato in lateo-cemento con sovrastante manto di tegole. Le tramezzature interne sono in mattoni forati. Allo stato attuale risultano messe in opera le sole tubazioni degli impianti idraulico/termico ed elettrico, non risultano eseguite le pavimentazioni e gli intonaci degli ambienti.

E' censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 309, in corso di costruz., (visura catastale del 21/09/2009)

• Il terreno ha una superficie complessiva di ettari 3.16.67 (mq 31.667) destinati a *Seminativo di classe 3*, attualmente intestati al N.C.T. a: [redacted] proprietario per 1000/1000.

Sono riportati al N.C.T. al foglio 14 distinto nelle seguenti particelle.

- particella 36 *Seminativo classe 3* di are 20.30 R.D. 7,34 R.A. 5,24;
- particella 37 *Seminativo classe 3* di are 20.04 R.D. 7,24 R.A. 5,17;
- particella 38 *Seminativo classe 3* di Ha 1.73.15 R.D. 62,60 R.A. 44,71;
- particella 118 *Seminativo classe 3* di are 87.98 R.D. 31,81 R.A. 22,72;
- particella 146 *Seminativo classe 3* di are 15.20 R.D. 5,50 R.A. 3,93;

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

PLANIMETRIE CATASTALI DEL FABBRICATO E DEI TERRENI E RELATIVE VISURE CATASTALI

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14/12/2009

Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:

a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;

b) iscrizioni;

c) trascrizioni.

Comune: AQUINO(FR) Località: SCARDATORE

• Il terreno ha una superficie complessiva di ettari 3.02.64 (mq. 30264) destinati a *Seminativo di classe 3 per ettari 1.15.38*, per are 18.33 a vigneto, per ettari 1.68.93 a *seminativo arborato di classe 3* attualmente intestati al N.C.T. a: Demanio dello Stato (Diritto del concedente) e [redacted] (Livellario) le particelle 43 e 91, e [redacted], proprietario per 1000/1000 tutte le altre.

Sono riportate al N.C.T. al foglio 17 distinto nelle seguenti particelle.

- particella 43 *Seminativo classe 3* di are 19.14 R.D. 6,92 R.A. 4,94;
- particella 44 *Vigneto classe U* di are 18.33 R.D. 15,15 R.A. 12,31;
- particella 45 *Seminativo Arbor. classe 3* di are 29.17 R.D. 10,55 R.A. 4,52;
- particella 46 *Porz. AA Seminativo classe 3* di are 18.00 R.D. 6,51 R.A. 4,65;

- particella 46 Porz. AB Seminativo Arbor. classe 3 di are 27.06 R.D. 9,78 R.A. 4,19;
- particella 50 Porz. AA Seminativo classe 3 di are 06.00 R.D. 2,17 R.A. 1,55;
- particella 50 Porz. AB Seminativo Arbor. classe 3 di are 34.89 R.D. 12,61 R.A. 5,41;
- particella 57 Seminativo Arbor. classe 3 di are 77.81 R.D. 28,13 R.A.12,06;
- particella 91 Seminativo classe 3 di are 72.24 R.D. 26,12 R.A.18,65;

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- PLANIMETRIA CATASTALE DEI TERRENI E RELATIVE VISURE CATASTALI
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14/12/2009
- Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:

a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;

b) iscrizioni;

c) trascrizioni.

2° QUESITO

Determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati

Il valore al prezzo di mercato è stato calcolato con il metodo sintetico-comparativo che è il più probabile valore che, a giudizio dello scrivente, un bene simile "spunterebbe", date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni, tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie, secondo le informazioni assunte presso operatori economici della zona, e presso l'Agenzia del Territorio competente e presso l'Ufficio Tecnico comunale, anche se non si ha un mercato particolarmente attivo per analizzare il campione rappresentativo, per come la teoria estimativa suggerisce, si ha una indicazione dei prezzi (dati storici) "spuntati" per immobili simili in zone con caratteristiche estrinseche simili. Pertanto detto metodo risulta essere applicabile.

3° QUESITO

In caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato

L'esecutato Sig. Sardelli Domenico, è proprietario per 1000/1000 degli immobili oggetto di pignoramento, tranne le particelle 43 e 91 che sono intestate a Demanio dello Stato (Diritto del concedente) e (Livellario).

4° QUESITO

Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

ISCRIZIONE CONTRO iscritta in data: 09/01/2006

REGISTRO PARTICOLARE N. 41 - REGISTRO GENERALE 253

ATTO NOTARILE PUBBLICO PER NOTAIO IADECOLA GIACINTO DA CASSINO REP. 64566/06 del 02/01/2006

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO IMMOBILI SITI IN AQUINO (FR)

TRASCRIZIONE CONTRO in data: 08/07/2008

REGISTRO PARTICOLARE N. 10197 - REGISTRO GENERALE 15017

ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASSINO REP. 11891 del 03/06/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN AQUINO (FR)

5° QUESITO

Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi

L'immobile risulta accatastato, come si evince dalle visure allegate.

6° QUESITO

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 stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 a 40 comma 6 dello L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

La costruzione è stata realizzata in difformità della Concessione edilizia n° 283 rilasciata dal Comune di Aquino in data 06/05/1982. Per le difformità è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 12/2004 presso il Comune di Aquino in data 07.12.2004 prot. 11402. Sono state versate le somme dovute per l'intera oblazione come da versamenti n. 128 del 02/12/2004 di € 1.700,00 e n. 32 del 26/05/2005 di € 1.295,00 e n. 34 del 26/05/2005 di € 1.295,00, nonché gli oneri concessori come da versamenti n. 129 del 02.12.2004 di € 579,15, n. 31 del 26/05/2005 di € 675,67 e n. 33 del 26/05/2005 di € 675,67, nonché il 10% sull'oblazione versata alla Regione Lazio come da versamento n. 127 del 02.12.2004 di € 472,00. Tutto quanto sopra è riportato nell'Atto di compravendita del fabbricato per Notaio Iadecola Giacinto da Cassino del 02/01/2006 Rep. N° 64566.

7° QUESITO

Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

8° QUESITO

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultima caso fornendo i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative

Tenuto conto della diversa localizzazione degli immobili pignorati, lo scrivente ritiene opportuno costituire due lotti al fine di facilitare la vendita all'incanto.

9° QUESITO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie a servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge

L'immobile e i terreni non sono gravati da alcun vincolo (Vedasi Certificato di destinazione urbanistica).

VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

PRIMO LOTTO (Fabbricato e terreni alla località Zammarelli)

- ✚ FABBRICATO (PIANO TERRA E PRIMO) mq. 134,28 per € 500,00 = € 67.140,00
- ✚ FABBRICATO (TERRAZZO PRIMO PIANO) mq. 12,24 per € 100,00 = € 1.224,00
- ✚ TERRENI m² 31.667,00 x € 6,00 = € 190.002,00

TOTALE LOTTO € 258.366,00**SECONDO LOTTO (Terreni alla località Scardatore)**

- ✚ TERRENI m² 30.264,00 x € 4,00 = € 121.056,00

TOTALE LOTTO € 121.056,00**PREZZO BASE: EURO 379.422,00**

La presente relazione viene depositata in uno originale con i relativi allegati, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo ricevuti all'udienza di conferimento dell'incarico peritale; lo scrivente è conscio di aver adempiuto ai suoi doveri con serena obiettività e si augura che tale lavoro possa risultare di valido ausilio alla Giustizia

Sora 17 8 DIC. 2009

Il Consulente Tecnico

Ing. Mauro Annarelli**ALLEGATI:**

- 1) Visure catastali per attualità e relative planimetrie catastali;
- 2) N° 1 Verbale di accesso;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Planimetria fabbricato in corso di costruzione;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Visure ipotecarie;
- 7) Copia domanda di condono edilizio;
- 8) Domanda di tassazione e liquidazione perizia;
- 9) Copia della relazione con allegati su Cd-rom

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SSA CONDELLO



R.G.E. 103/08

Attore principale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

/

Convenuto [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

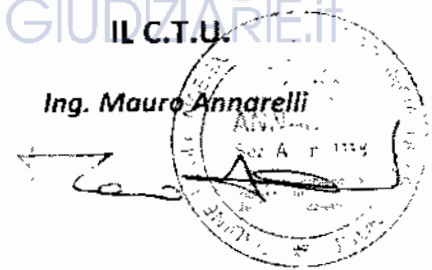
CHIARIMENTI

TRIBUNALE DI CASSINO

20-12-10
[Signature]



Ing. Mauro Annarelli



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il sottoscritto Ing. Mauro Annarelli, con studio in Sora (Fr) via Napoli n. 83, in data 18/09/2009 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nella causa di cui sopra, successivamente, in data 14/07/2010 è stato convocato dal sig. Giudice per rispondere ai seguenti chiarimenti:

"Accerti il C.T.U. quale sia il diritto vantato dall'esecutato sui terreni distinti in catasto al foglio 17 particelle 43 e 91, nel caso in cui si accerti il diritto di livello, provveda ad una diversa stima dei medesimi beni..."

In riferimento ai chiarimenti richiesti in data 14.07.2010 sulla relazione tecnica di ufficio depositata in data 18.12.2009 il sottoscritto Ing. Mauro Annarelli si pregia relazionare quanto in appresso riportato.

I terreni siti in Aquino alla località Scardatore della superficie complessiva di Are 91.38 riportati nel N.C.T. al foglio 17 mappali 43 di Are 19.14, Sem. di classe 3, R.D.= 6.92 R.A.= 4.94 e mappale 91 di Are 72.24, Sem. di classe 3 R.D.= 26.11 R.A.=18.65, attualmente risultano intestati catastralmente al Demanio dello Stato Diritto del Concedente e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] Livellario.

Dagli atti pignoramento allegati agli atti di causa, risulta pignorata la piena proprietà di detti immobili.

Lo scrivente conferma quanto già riportato nella relazione tecnica depositata, ovvero che i terreni sono pervenuti all'esecutato con Atto di Donazione per Notaio Iadecola Giacinto del 06.12.1991 in piena proprietà, come si evince dalla Nota di Trascrizione dello stesso Atto allegata alla presente.

Allo stato attuale lo scrivente non ha in possesso e non ha rinvenuto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, altri documenti dai quali si evince che è stato trasferito il livello e non la piena proprietà con l'Atto di donazione innanzi citato.



Dall'esame delle visure catastali storiche allegare si evince che sin dall'anno 1976 i beni erano intestati anche al Demanio dello Stato Concedente, per cui nell'Atto di donazione del 06.12.1991, a giudizio dello scrivente, poteva essere donato il solo livello e non la piena proprietà.

Per la vendita degli immobili gravati del Diritto del Concedente – Demanio dello Stato risultante dagli Atti catastali (anche se non probatori), e non la piena proprietà come riportato nell'Atto di Donazione per Notaio Iadecola del 06.12.1991, il valore degli stessi potrebbe essere quello in appresso calcolato decurtato della somma di affrancazione che l'acquirente dovrebbe sostenere, anche se a giudizio dello scrivente risulta molto difficile affrancare beni del Demanio dello Stato.

Il livello riportato nelle visure catastali è un tipo di contratto agrario di origine molto antica adottato diffusamente nel medioevo con il quale un terreno veniva concesso in godimento dietro il pagamento di un canone annuale anche se detto "contratto" non è puntualmente disciplinato dal Codice Civile ma è assimilabile per analogia all'Enfiteusi che può essere affrancata dal Livellario ed è disciplinata dagli Art. 971 e 972 del Codice Civile e dalle Leggi 607/66 e 1138/70.

Per procedere all'affrancazione del livello in base alla Legge 607/96 e s.m.i. il richiedente l'affrancazione dovrà versare una somma determinata tenendo conto del reddito dominicale rivalutato del 25% moltiplicato per 15 annualità.

Questo metodo viene attualmente praticato da molte amministrazioni comunali per l'affrancazione dei livelli gravati sugli immobili di cui il comune risulta concedente.

Per l'affrancazione dei terreni oggetto di pignoramento riportato in catasto al foglio 17 mappali 43 e 91, l'acquirente dovrebbe quindi versare la somma come in appresso determinata.

R.D. (6.92 + 26.12) = 33.04 x 1.25 x 15 = € 619,50

I terreni innanzi descritti gravati di livello sono stati inseriti nella relazione tecnica di ufficio redatta dallo scrivente in data 18/12/2009 nel secondo lotto che ha un valore complessivo di € 121.056,00.

Detto valore, qualora fosse possibile affrancare il livello del demanio dello stato andrebbe decurtato di € 619,50, come sopra calcolato che l'acquirente dovrebbe versare per l'affrancazione, per cui:

il valore del secondo lotto è di (€ 121.056,00 – € 619,50) = € 120.436,50

Tanto doveva lo scrivente a chiarimento di quanto richiesto.

La presente relazione viene depositata in una originale con i relativi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sora 10 SET. 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico

Ing. Mauro Annarelli



Allegati:

- COPIA TRASCRIZIONE Atto di donazione del 06.12.1991;
- Visure storiche catastali degli immobili;
- Domanda di Tassazione e Liquidazione Perizia e chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it