



TRIBUNALE DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Immobiliare n° **151/00**

G.E. dott. A. PETERUTI

Promossa da / creditore Procedente

BANCA della CIOCIARIA
(Finanziaria Laziale S.p.A.)

In danno di / debitore



RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

ALLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA IN DATA 11.10.2010



IL C.T.U.

arch. Olindo D'Alvito



olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

La presente relazione peritale integrativa, è stata redatta a seguito di ricorso in opposizione all'ordinanza di vendita, presentato dalla Sig.ra
per la mancata valutazione di un diritto di usufrutto, da Lei vantato, sui beni
pignorati e posti in vendita nel Lotto n.13, notificato allo scrivente in data 20/11/2012 a mezzo pec e
Raccomandata RR, dal Professionista delegato alla vendita.

Nel ricorso in opposizione all'ordinanza di vendita, si è eccepito che *"nella perizia dei beni non si è tenuto minimamente conto del diritto di usufrutto vantato dalla Sig.ra sui beni pignorati e posti in vendita nel lotto n.13 ..."* ed inoltre *"... il CTU non ha tenuto conto del diritto di usufrutto della Sig.ra neanche nella valutazione degli immobili, che sono stati posti in vendita ad un prezzo parametrato all'intera proprietà e non alla nuda proprietà."*

Si è obiettato che il Sig. , con atto pubblico di donazione del Notaio D'Errico, rep. n.21624 racc. n.5559 del 27 dicembre 1990, donava, riservando l'usufrutto per sé e dopo di se per la Sig.ra
, al Sig. , che accettava, la nuda proprietà dei beni pignorati nella procedura
esecutiva immobiliare n.151/2000 e posti in vendita nel lotto n.13 di cui all'ordinanza di vendita del
28/11/2011.

Sono stati prodotti, i seguenti atti:

- atto pubblico di donazione rogato in data 27/12/1990 dal D'Errico Maurizio Notaio in Arce, Rep. 21624 Racc. n.5559;
- nota di Trascrizione del 18/01/1991, presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, Reg. gen. n.1986 Reg. Part. n. 1884 a favore della Sig.ra e contro per il diritto di usufrutto relativo agli immobili di cui al lotto n.13.

In merito alla relazione peritale redatta dallo scrivente CTU, e depositata in data 11/10/2010, si precisa che essa è integrativa delle precedenti relazioni peritali in atti, ed è finalizzata alla *" stima della piena proprietà dei beni pignorati essendosi l'usufrutto estinto a seguito della morte degli usufruttuari"*

Infatti:

- nel verbale di udienza del 28 Aprile 2010, *"... I procuratori delle parti attrici, chiedono altresì che il CTU proceda ad aggiornare il valore dei beni pignorati, su cui gravava l'usufrutto di e del marito , entrambi deceduti come documentato dal Custode."* il G.E. pertanto ha convocato il CTU per l'udienza del 09 Giugno 2010;
- nel verbale di udienza del 09 giugno 2010, il G.E. *" ... rilevato che il CTU non è comparso per rendere i chiarimenti, ne revoca la nomina e nomina in sostituzione l'arch. D'Alvito Olindo."* ;

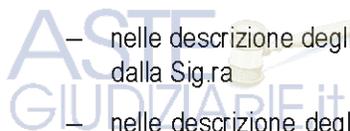
– nell' udienza del 09

seguente incarico: **"Il G.E. incarica il C.T.U. di voler stimare la piena proprietà dei beni immobili olindo d'alvito architetto"**

pignorati essendosi l'usufrutto estinto a seguito della morte degli usufruttuari"



Il diritto di usufrutto, in capo alla Sig.ra , non è stato rilevato dallo scrivente, nel corso dello svolgimento dell'incarico affidatogli in quanto, dall'esame della relazione peritale e della documentazione in Atti, ne è scaturito quanto segue:



- nelle descrizione degli oneri e dei diritti gravanti sul bene, non è citato il diritto di usufrutto a favore della Sig.ra
- nelle descrizione degli oneri e dei diritti gravanti sul bene, non è citata la nota di trascrizione del 18/01/1991 presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, Reg. gen. n.1986 Reg. Part. n. 1884 a favore della Sig.ra
per il diritto di usufrutto relativo agli immobili di cui al lotto n.13;
- I beni che formano il lotto n. 13 sono censiti al NCEU nel Comune di Castelnuovo Parano, al Fg. n.7 part.IIe 1025 e 1025 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e sono intestati catastalmente a quale proprietario 1000/1000 ed a quale usufruttuario; (voltura n. 883 1/1990 del 27/12/1990 Rep 21624 - D'Errico M. Arce)
- Nel Certificato notarile attestante le risultanze delle visure presso l'ufficio tecnico erariale e presso la conservatoria dei RR.II. di Frosinone, redatto dal Notaio G. Piacitelli in data 26 aprile 2001, il bene in oggetto, individuato come immobile n. 21 "fabbricato in Castelnuovo Parano NCEU FG.7 n.1025/4 - 1205/5 - 1205/6 - 1205/7 - 1205/8 - 1205/9 - 1205/10 - 1205/11", risulta pervenuto a donazione con riserva di usufrutto da con atto D'Errico Maurizio del 27/12/1990 Rep. 21624 Trascritto con Form. 1883 del 18/01/1991.



La documentazione comprovante l'esistenza di tale diritto, è stata prodotta dalla Sig.ra corredo del ricorso in opposizione e non già, a seguito della richiesta di stima della piena proprietà, richiesta che precede l'affidamento dell'incarico allo scrivente.

Ne consegue che nella relazione peritale, depositata dallo scrivente in data 11/10/2010, non vi è alcun riferimento a tale diritto in quanto non è stato rilevato in atti. Pertanto la valutazione degli immobili è stata eseguita coerentemente, ovvero parametrando il valore degli immobili alla piena proprietà in capo all'esecutato.



olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

Tutto ciò premesso, lo scrivente: visto l'atto pubblico di donazione rogato in data 27/12/1990 dal D'Errico Maurizio Notaio in Arce, Rep. 21624 Racc. n.5559, vista la nota di trascrizione del 18/01/1991 presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Frosinone Reg. gen. n.1986 Reg. Part. n. 1884, eseguita una visura catastale storica sul bene censito nel NCEU al Comune di Castelnuovo Parano FG. 7 part.IIa 1205, procede alla rideterminazione del valore dei singoli beni in capo all'esecutato, per il lotto n. 13 nonché alla revisione della descrizione dei lotti n. 13 a, b, c, d, e, f, g,h così come richiesto dall'III.mo G.E. e notificato dal Professionista delegato alla vendita in data 20/11/2012.

Al fine di formare singoli lotti dotati di autonomia, così come rilevato dal Custode giudiziario nella relazione del 16/04/2010 in atti e come richiesto in sede di udienza all'atto dell'affidamento dell'incarico, il probabile valore di stima delle singole unità immobiliari (subalterni 4 e seguenti), è stato determinato attribuendo ad ogni subalterno una quota pro indivisa dell'area di sedime e pertinenza censita al NCEU al Fg. 7 mapp.le 1205, di superficie complessiva pari a mq 2.170. Il valore delle singole unità immobiliari, è comprensivo degli oneri dovuti per l'affranco della suddetta area.

VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 13

Fg	mapp.	valore stima della piena proprietà al netto degli oneri di affranco €	diritti in capo agli esecutati livellario	valore dell'usufrutto* €	quota esecutato €
7	1205				
	1205/4	151.456,00		22.718,40	128.737,60
	1205/5	89.987,00		13.498,05	76.488,95
	1205/6	59.696,00		8.954,40	50.741,60
	1205/7	324.544,00	nuda proprietà usufrutto	48.681,60	275.862,40
	1205/8	133.287,00	usufrutto	19.993,05	113.293,95
	1205/9	109.070,39		16.360,56	92.709,83
	1205/10	137.641,16		20.646,17	116.994,99
	1205/11	82.863,71		12.429,56	70.434,15

età in anni dell'usufruttuario

tasso di interesse legale

valori tabellari

* D.M. 12 dicembre 2011 e Dec. Int. 22/12/11

(01 gen 2012) **2,50%**

età da 87 a 92 coeff. 6

90 anni

val. Usufrutto 15

val. Proprietà 85

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI N. 13



LOTTO N° 13 a

Diritti: sul mappale 1205 sub 4nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di**sul mapp.le 1025**livello sull'intero, a favore di
Concedente**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;**Consistenza:** mapp.n.1205/4 costituito da negozio a piano terra, in fabbricato a 3 piani, consistenza n.3 vani per una sup. commerciale pari a circa mq 161,90
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;**Dati Catastali:** le unità immobiliari sono censite al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/4	C/1	8	123	€ 1.448,35
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup /vani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2.170	

Confini: Confina con le proprietà, su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 151.456,00
Valore della quota spettante all'esecutato € 128.737,60

LOTTO N° 13 b

Diritti: sul mappale 1205 sub 5nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di**sul mapp.le 1025**livello sull'intero, a favore d
Concedente**Ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;**Consistenza:** mapp.n.1205/5 costituito da negozio a piano terra, in fabbricato a 3 piani, consistenza n.2 vani per una sup. commerciale pari a circa mq 89,00;
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;**Dati Catastali:** l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/5	C/1	8	57	€ 671,19
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup /vani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2.170	

Confini: Confina con le proprietà, su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;**Prezzo:** Valore complessivo del bene stimato € 89.987,00
Valore della quota spettante all'esecutato € 76.488,95

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

LOTTO N° 13 c

Diritti: sul mappale 1205 sub 6
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n.1205/6 costituito da n.1 capannone, destinato ad attività artigianale, realizzato in muratura, con copertura in acciaio, unico ambiente di sup. commerciale pari a circa 117,00 mq;

mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/6	C/3	1	109	€ 168,88
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato € 59.696,00
Valore della quota spettante all'esecutato € 50.741,60

LOTTO N° 13 d

Diritti: sul mappale 1205 sub 7
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n.1205/7 costituito da n.1 capannone, destinato ad attività artigianale, realizzato in muratura, con copertura in acciaio, più ambienti di sup. commerciale pari a circa 715,00 mq;

mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/7	D/8			€ 1 652,66
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato € 324.544,00
Valore della quota spettante all'esecutato € 275.862,40

LOTTO N° 13 e

Diritti: sul mappale 1205 sub 8
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n. 1205/8 costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al 1° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, balcone e terrazzo, per una sup. commerciale pari a mq 155,43;
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/8	A/2	12	6 VANI	€ 371,85
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato €. 133.287,00
Valore della quota spettante all'esecutato €. 113.293,95

LOTTO N° 13 f

Diritti: sul mappale 1205 sub 9
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n. 1205/9 costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al 1° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone per una sup. commerciale pari a mq 124,63;
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/9	A/2	12	5 VANI	€ 309,87
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov. di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato €. 109.070,39
Valore della quota spettante all'esecutato €. 92.709,83

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it

LOTTO N° 13 g

Diritti: sul mappale 1205 sub 10
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente Chiesa di

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n. 1205/10 costituito da una unità immobiliare destinata ad uso commerciale, posta al 2° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da un unico ambiente con balcone, di sup. commerciale pari a mq 275,95;
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/10	C/2	11	258	€ 586,28
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato € 137.641,16
Valore della quota spettante all'esecutato € 116.994,99

LOTTO N° 13 h

Diritti: sul mappale 1205 sub 11
nuda proprietà a favore di
usufrutto a favore di
sul mapp.le 1025
livello sull'intero, a favore di
Concedente

Ubicazione: Comune di Castelnuovo Parano (Fr) via Mosella 4;

Consistenza: mapp. n. 1205/10 costituito da una unità immobiliare destinata ad uso commerciale, magazzino e locale deposito, posta al 2° piano, in fabbricato a 3 piani, composta da due ambienti di altezza media pari a 2 mt divisi dalla scala condominiale, ed ampio terrazzo, di sup. commerciale pari a mq 180,70;
mapp. n.1205 costituito da area di sedime e pertinenza di sup. pari a mq 2.170, in proprietà comune, comprende il piazzale antistante il fabbricato, il giardino ed aiuole, l'area di accesso ai capannoni e le aree adiacenti ai capannoni;

Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita al NCEU

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup Ivani	Rendita
7	1205/11	C/2	7	128	€ 145,43
Fg	mapp	Qualità Classe		Sup Ivani	Rendita
7	1205	Ente Urbano		2 170	

Confini: Confina con le proprietà di su due lati, strada Prov.le di Ausonia, strada vicinale, salvo altri;

Prezzo: Valore complessivo del bene stimato € 82.863,71
Valore della quota spettante all'esecutato € 70.434,15

olindo d'alvito architetto

via e. de nicola 248a 03043 cassino fr - tel 0776.21510 fax 0776.21510 - e mail info@olindodalvito.it