

TRIBUNALE DI CASSINO



SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
OGGETTO: ESEC. N.154/09
[REDACTED] - [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Consulente Tecnico D'Ufficio: [REDACTED]



Arch. [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI CASSINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n.154/09 G.E. dott. [REDACTED]

promossa da [REDACTED]
contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED]
[REDACTED] 03040 Villa Latina – FR ed vi residente, libero professionista regolarmente iscritto
all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia Frosinone con il n. [REDACTED] ed all'Albo dei
Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale e la Procura della Repubblica di Cassino,
prestava giuramento in data 13.11.2009 per la stima dell'immobile dell'esecuzione
immobiliare N° 154/09 promossa da [REDACTED], in danno di [REDACTED].
Il C.D. assegnava il termine di giorni 90 (novanta) per il deposito in Cancelleria della
relazione scritta, con il conferimento del seguente quesito:

- 1) Identifichi i beni immobili 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 ed oneri gravanti sugli stessi 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, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch

5) 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;

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 urbanistico - 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 legge 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 disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia allegando planimetrie esplicative;

9) 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 reali (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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LE OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Per l'espletamento dell'incarico conferito è stata svolta la seguente attività peritale:

- in data 13.11.2009: giuramento presso il tribunale di Cassino
- in data 26.11.2009: viaggio a l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone per effettuare le visure catastali e ipocatastali
- in data 28.11.2009: ho effettuato il sopralluogo in Esperia in Via dei Monti, n.4 dove ho proceduto ad una ricognizione generale dell'appartamento;
- in data 01.12.2009: mi sono recata presso il municipio di Esperia dove ho proceduto alla richiesta del materiale relativo al permesso di costruire del suddetto appartamento
- in data 15.02.2010: mi sono recata presso l'archivio notarile di Cassino dove ho proceduto a richiedere e ritirare l'atto notarile di acquisto dell'appartamento stipulato da [REDACTED] in data 23/07/2003
- in data 25.02.2010 ho inviato via fax al tribunale civile di Cassino una istanza di proroga per il deposito in cancelleria della relazione peritale spostando la data di consegna della stessa entro il 12-04-2010, in quanto il municipio di Esperia sta traslocando e non è stato possibile accedere alla documentazione relativa all'immobile suddetto
- in data 5.04.2010: mi sono recata nuovamente presso il municipio di Esperia per ritirare la documentazione relativa alla licenza di costruzione rilasciata il 16/01/1975 verb. N.1/14

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO Identifici 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 ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali

L'immobile, oggetto del pignoramento è sito nel comune di Esperia (FR) in Via dei Monti n.4 in pieno centro storico e consiste in:

-a) **Appartamento** della superficie di 72 mq commerciali al piano primo, e 68 mq commerciali al piano secondo con sottotetto grezzo ma calpestabile che copre la superficie di 68 mq. Al piano primo si accede attraverso un scala (vedi foto 1) che conduce alla porta di ingresso in ferro e vetro, che da sull'ingresso rivestito con pannelli di legno (vedi foto 2), il qua e affaccia su una camera da letto di 9 mq, sul soggiorno pranzo di 16 mq (vedi foto 3), su una camera da letto matrimoniale di 9 mq (vedi foto 4) e su un bagno ricavato dal sottoscala (vedi foto 5). La scaia che parte dall'ingresso conduce al piano secondo il quale è costituito da un soggiorno abusivo di 13 mq con un balconcino abusivo di 1 mq (vedi foto 6) un cucinino di 6 mq (vedi foto 7), una camera da letto di 13 mq, ed un bagno con antibagno (vedi foto 8). La scala continua fino al piano terzo dove si raggiunge un sottotetto grezzo adibito a magazzino (vedi foto 9 e 10) I pavimenti sono in gres, le porte in legno e gli infissi esterni in ferro. La facciata non è intonacata (vedi foto 11)

L'ampliamento dell'immobile risale al 1975, (vedi licenza di costruire allegato 5) la muratura perimetrale è realizzata in blocchi di tufo, i solai e la scala interna in cemento armato, ed il tetto ha orditura in legno con sovrastanti tegole.

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Esperia (FR) al foglio 42, particella 353 sub 5, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, piano 1-2, rendita Euro 17,75, confinante con strada su due lati e con la proprietà [redacted] (vedi allegato 1)

Il bene è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita dal Notaio [redacted] con sede a Roccasecca [redacted], repertorio [redacted], trascrizione [redacted] 1/2003 in atti dal 28/07/2003, (vedi allegato 4) con il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà in ragione di 1/1, del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Sull'immobile gravano:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con iscrizione del [redacted] repertorio [redacted] del 2307/2003
- ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS. 193/01 con iscrizione del 2/03/2007 Registro Particolare [redacted] pubblico ufficiale Frosinone riscossione S.P.A. repertorio 101096/47 del 12/02/2007
- atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili, con trascrizione del 07/09/2009 Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale Civile repertorio 1609 del 2207/2009

(vedi allegato 3)

2° QUESITO Determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati

Criterio e metodo di stima: Il criterio di stima adottato è il criterio di comparazione per individuare il più probabile valore di mercato. Sono stati rilevati prezzi di mercato di beni più simili possibili a quelli dell'oggetto della stima. Dalla media dei prezzi di mercato si è ottenuto un valore di base, al quale sono state apportate rettifiche in aggiunta e/o detrazioni per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Il parametro tecnico adottato è il metro quadro (mq), comunemente usato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello oggetto di stima

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'appartamento è influenzato sia dall'ubicazione dello stesso il qua e si trova in pieno centro storico, sia dallo stato di conservazione che è buono, il riscaldamento è autonomo e funziona con la caldaia a gas.

Valutazione dell'immobile: Quotazioni prezzi di mercato per appartamenti (tra 500 e 7000€/mq).

Arch. [REDACTED]

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il valore unitario dell'immobile sia di:
- 750 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

Piano primo 72 mq X 750 € = 54.000,00 €
Piano secondo 68 mq X 750 € = 51.000,00 €

Valore totale dell'immobile: 54.000,00 € + 51.000,00 € = 105.000

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

La quota spettante agli esecutati è pari alla piena proprietà

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 ecc, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali

• **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul complesso immobiliare:**

Attraverso le visure eseguite presso l'agenzia del territorio di Frosinone dal 01/06/1987 al 25/11/2009 sull'immobile oggetto della presente esecuzione gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie

- 1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con iscrizione del [REDACTED] del 2307/2003
- 2) ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS. 193/01 con iscrizione del [REDACTED], pubblico ufficiale Frosinone riscossione S.P.A. repertorio 101096/47 del 12/02/2007
- 3) pignoramento immobili, con trascrizione [REDACTED] pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale Civile repertorio [REDACTED] del 2207/2009.

(Vedi allegato 3)

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 così accatastato (vedi allegato 1):

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Esperia (FR) al foglio 42 particella 353 sub 5, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, piano 1-2, rendita Euro 117.75, confinante con strada su due lati e con la proprietà [REDACTED]

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 urbanistico - 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 legge n. 47/35 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

L'immobile in oggetto è stato edificato prima del 1 settembre 1967. (vedi dichiarazione sull'atto notarile di compravendita, allegato 4, pag. 4) ed ai sensi della Legge n. 47/85 (primo condono edilizio) si indicava il 1 Settembre 1967, come data anteriore alla quale non era necessario provvedere ad alcuna sanatoria. L'appartamento è poi stato sistemato, in seguito alla licenza di costruire rilasciata il 16/01/1975, verb. N. 1/14. La situazione attuale così come l'accatastamento eseguito in data 26/07/1977 non sono però conformi alla licenza di costruire rilasciata in data 16/01/1975 in quanto al piano secondo il terrazzo è stato abusivamente trasformato in una sala ed inoltre è stato realizzato un balcone anch'esso abusivo. Ricadendo il fabbricato in zona di "Conservazione e Restauro" non sono concesse modifiche ed ampliamenti, pertanto la muratura relativa alla sala abusiva ed il balcone dovranno essere demolite.

Il costo di demolizione secondo il prezzario della regione Lazio del 2007 risulta arrotondando **€ 5550:**

N°	Tariffa	Descrizione articolo	Unità di misura	Prezzo
1	A3.01.2.a	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura, eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza e profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura in mattoni pieni	Mc 40,5	€ 4108,32
2	A3.03.4.a	Carico e trasporto a discarica autorizzata tipo 2° che dovrà vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico, misurato per gli scavi per il loro effettivo volume, senza tenere conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione del materiale, compreso il carico a mano	Mc 40,5	€ 903,15

Arch

		Al mc Euro ventidue/30		
3	A3.03 6.a	Compenso al e discariche autorizzate o impianto di riciclaggio per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti del tipo riciclabili	Mc 40,5	€ 544,72
totale		Al mc Euro tredici/45		€ 5556,19

7° QUESITO Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto averte 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

L'immobile risulta occupato dai proprietari [redacted] dai loro figli e da [redacted] [redacted], il diritto di abitazione in parte del fabbricato oggetto del pignoramento immobiliare.

8° QUESITO Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia allegando planimetrie esplicative

Non è possibile suddividere l'immobile in lotti

9° QUESITO Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storia 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

Sul bene pignorato non risultano vincoli, diritti demaniali o di usi civici

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali dell'immobile
- 2) Piantina catastale dell'immobile
- 3) Ispezione ipotecaria
- 4) Atto notarile di compravendita
- 5) Licenza di costruire

ASTE GIUDIZIARIE.it
Villa Latina 12.04.2010

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il CTU
[redacted]