

# **TRIBUNALE DI CASSINO**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Esecuzione immobiliare n° 96/11**  
GIUDICE dottoressa Francesca Aratari

---

**PROPOSTA DA**

**B N L Spa**  
██

**CONTRO**

██

Prossima udienza **28 05 2012**

---

## **RELAZIONE DEL CTU**

*IL C.T.U.*

---

In data 21 10 2011 ricevevo dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, dottor.essa Francesca Aratari, l'incarico di redigere consulenza tecnica e, presa visione della pratica, procedevo al suo espletamento.

## **PUNTO 1-1 descrizione del bene**

### **-Quesito-**

*descrive, 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;*

## **LOTTO UNICO**

Il lotto consta di una unità immobiliare ubicata nel Comune di Sora, fuori dal centro urbano in zona rurale, in prossimità della via SR 82-( nelle vicinanze della Sora Avezzano ed in prossimità del Comune di Pescosolido).

In Catasto l'unità è censita:

Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1- di 4.5 Vani-Rendita 113.88 Via S.Antonio Forletta

L'edificio in cui si trova l'immobile (Foto dal n° 1 al n°4 ) è costituito da due unità, di cui una è l'oggetto dell'esecuzione e l'altra è una cabina elettrica MT/MB, in particolare:

- la fattura è tipica delle case rurali degli anni 40-50 con modeste linee architettoniche;
- la struttura è stata realizzata in muratura intonacata, con muri di sezione ampia, in pietra;
- i piani sono due: il P.T di altezza m 3.30m e l'ultimo livello costituito da vani di altezza 3.50m.

DALLE ISPEZIONI DEI LUOGHI, RISULTA:

- Lo stato della manutenzione è pessimo-
- Gli impianti non sono a norma -
- Vi è un piccolo spazio-giardino in comune che circonda l'edificio su più lati -
- L'ingresso alla proprietà dalla via è agevole-
- E' in parte recintato-
- La copertura è a tetto e presenta segni di cedimento-
- Utenze: vi è solo la fornitura dell'energia elettrica (nel giardino vi è un pozzo) -

- L'unità immobiliare è distribuita su due piani collegati da una scala esclusiva -
- DESCRIZIONE DEL PRIMO LIVELLO - Al piano terra si trova un vano in cui si trova la prima rampa di scale per il piano primo, a destra si ha : prima il sottoscala (adibito a Rip-WC) e poi si accede al vano cucina;
- DESCRIZIONE DEL SECONDO LIVELLO –
- al piano superiore ci sono due camere alle quali si accede dal pianerottolo della rampa.

- Il tutto come meglio descritto nell'elaborato grafico. (Allegato 1 )

#### -STRUTTURA- MODIFICHE-

L'edificio è in muratura portante e non presenta modifiche rispetto all'impianto, infatti conserva la tipica distribuzione dei casolari di quel tipo, e le murature, le aperture, i tramezzi, sono realizzati secondo gli schemi e i magisteri dell'epoca.

Oggetto di valutazione è stata la discrepanza fra la planimetria catastale (redatta il 22 07 86 a firma architetto [REDACTED] e l'esistente; infatti, in detta planimetria, al P.T, si osserva che:

- non sono indicate porte d'ingresso (ma finestre o porte finestre);
- non vi è il WC (pur essendo residenziale);
- è indicato l'ingresso in corrispondenza della apertura centrale (di ampiezza 40 cm circa);
- le dimensioni dei vani non corrispondono.

Ai fini urbanistici si ritiene che le difformità sopra rilevate siano più imputabili a un errore della planimetria catastale che ad altro; infatti, nell'atto d'acquisto è riportato:

Art. 6 "urbanistica lettera a " *ai sensi del d.p.r. 06 06 2011 n.380 , nonché dell'art. 40 della legge 28 02 1945 n. 47 , proroghe e modifiche ..... che la costruzione del fabbricato....è stata iniziata in data anteriore 01 09 67 ;*

In sintesi si ritiene che l'unità immobiliare non sia gravata di abusi edilizi.

#### -PERTINENZE-

Il bene è pervenuto con tutte le servitù attive e passive nonché accessione e pertinenza , così come all' art. 2 dell' atto d'acquisto.

All' Art. 1 del citato atto d'acquisto, viene segnalata la presenza (lettera b) di *quota parte indivisa di comproprietà* individuata con un colore giallo nella planimetria allegata all'atto. Detta area gialla circonda l'edificio costituito dalla cabina di trasformazione e dall'immobile oggetto di esecuzione ( la planimetria già allegata all'atto, è stata riprodotta in bianco e nero e riporta in colore grigio chiaro *punteggiato* la citata area ).

-CARATTERISTICHE METRICHE-

superficie commerciale (comprensiva della muratura ecc. - lorda):

- P.T. = mq 51,40 circa [Cucina - -ingresso-ripostiglio-wc- camera- vano scale]
- P. I° = mq 51,40 circa (due camere e vano scale)

superficie utile

- P.T.= mq 31.00 circa
- P.I°. = mq 37.00 circa

-CONFINI E DATI CATASTALI AGGIORNATI-

Confini dell'unità immobiliare: Cabina ENEL Fg 8 part. n° 350 sub 2 ; proprietà comune sui restanti lati- L'area su cui insiste l'edificio e quindi anche l'area comune confina con: strada; part. n° 309 (In Catasto di xxxxx) ; part. n° 223 (In Catasto di xxx xxx a Sora e di xxxx a Sora) - part. n° 222 (In Catasto di xxxx xxxx )

DATI CATASTALI AGGIORNATI Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1- di 4.5 Vani-Rendita 113,88 Via S. Antonio Forletta

-IDENTIFICAZIONE PERTINENZE ATTIVE E PASSIVE

Dalla trascrizione allegata: "LA COMPRAVENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTO QUANTO RIPORTATO ALL'ART. 2 DEL TRASCRIVENDO ATTO. SI PRECISA CHE OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA IN TRASCRIZIONE E' ANCHE LA QUOTA PARTE INDIVISA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA TINTEGGIATA IN COLORE "GIALLO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", COMUNE, OLTRE A QUANTO IN OGGETTO, ANCHE AL LOCALE ADIBITO A CABINA ELETTRICA MT/BT IN ESERCIZIO DISTINTA CON IL SUB. 2 DELLA PARTICELLA 350 DEL FOGLIO 8 DIVISA DALL'APPARTAMENTO IN OGGETTO DA UN MURO DI SPINA. SI PRECISA ALTRESI' CHE L'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO E' PARTE E L'AREA ANNESSA RISULTA ANCORA CENSITA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 8, PARTICELLA 350, ENTE URBANO, SUP. 314 MQ., SENZA RENDITA.

Pag. 2 – Fine-“

Non essendo stato inserito nel fascicolo il titolo di proprietà lo si produce (Allegato 7 )

**PUNTO 2-1- conformità dei dati catastali al pignoramento PER IL LOTTO N° 1 (UNICO)**

*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;*

Fin dal 11/11/11 ho provveduto ad estrarre le visure degli immobili dall'Agenzia del Territorio e dalla documentazione catastale da me prodotta, in fasi successive, risultava :

-Edificio in Sora, Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1- di 4.5 Vani-Rendita 113.88 Via S. Antonio Forletta

Per quanto attiene i dati riportati nel fascicolo, precisamente nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, risulta pignorato il fabbricato identificato al Fg 8 n 350 sub 3

Per la provenienza si ha:

- **All'Urbano nel 1986** si è avuta la formazione di due unità dal Sub 1 già interamente dell'xxxx, e precisamente: *originato e o variato i Sub 1 e 2 del Foglio 8 della Particella 350*
- Il Sub. 2 della Particella 350 del Foglio 8 all'xxxx Spa
- Il Sub 3 della Particella 350 del Foglio 8 al xxxx

a) Fg 8 n 350 sub1 (Soppresso)      →      Fg 8 n 350 sub 2 (xxxx Spa)      →      Fg 8 n 350 Sub 3 (xxxx)

### **Conclusion**

Vi è conformità fra i dati catastali riportati nel pignoramento con quelli risultanti dalla documentazione prodotta, viene allegata una visura storica che riporta le variazioni nel tempo (Allegato 2).

### **PUNTO 3-1- necessità di accatastamento PER IL LOTTO N° 1**

*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;*

L'immobile risulta accatastato e pertanto non ricorre il caso sopra formulato.

### **PUNTO 4-1- necessità di frazionamento PER IL LOTTO N° 1**

*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 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 ricorre il caso

### **PUNTO 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 (nonchè, 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;*

**LOTTO -**

Edificio in Sora- già censito in Catasto al Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1- di 4.5 Vani-  
Rendita 113.88 Via S. Antonio Forletta

Negli atti per l'Esecuzione in oggetto vi è la relazione notarile attestante la proprietà dell'immobile  
citato, e precisamente si ha:

l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato per atto Notarile dott. xxxx trascritto il 24/07/03 n  
12982/8936

*- elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi  
gravanti su ogni singolo immobile (a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del  
pignoramento)*

Si riporta quanto descritto nella relazione notarile fatta con assunzione di responsabilità dal notaio  
xxxx in Piccioli.

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sora il 19/01/11 iscritta  
in data 25/02/11 nn. 3698/526 per € 45 000,00 a garanzia di € 30 879,22 contro xxxx nato a xxx il  
xxx a favore di xxxx nato a xxx il xxxx

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sora il 11/03/10 iscritta  
in data 13/07/10 nn. 15051/2818 per € 130 000,00 a garanzia di € 79 637,00 contro xxxx nato a  
xxxx il xxxx a favore di xxxx nato a xxxx il xxxx

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sora il 09/10/08 iscritta  
in data 16/10/08 nn. 22660/4038 per € 160 000,00 a garanzia di € 134 464,99 contro xxxx nato a  
xxxx il xxxx a favore di xxxx nato in xxxx il xxxx

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario accesa in data 03/05/03,  
rep. 55612/17613, per € 44 640,00 a garanzia di €22320,00 contro xxxx con sede in Roma a favore  
di xxxx con sede in Roma;

Mancando agli atti il titolo di provenienza del bene è stato necessario produrre :

l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato, in quanto non presente nella documentazione in atti  
che viene allegato-

Dalla certificazione prodotta e allegata.

Da ispezione ipotecaria del 28 05 12 n T12 1152 (**Roma I**) (Allegato 9)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2007 - Registro Particolare 51267 Registro Generale 208108 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 468 del 22/11/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO

Immobili siti in ROMA(RM)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5202 del 13/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2008 - Registro Particolare 7305 Registro Generale 13412 Pubblico ufficiale **XXXX**  
Repertorio 158/128 del 31/01/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO VENDITORE

ANNOTAZIONE CONTRO del 13/02/2008 - Registro Particolare 5203 Registro Generale 18555 Pubblico  
ufficiale **XXXX** Repertorio 158/128 del 31/01/2008

ANNOT AZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

formalita di riferimento: Iscrizione n. 51266 del 2007

Da ispezione ipotecaria n T100849 del 28 /05/2012 **FROSINONE**(Allegato 8)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1993 - Registro Particolare 1782 Registro Generale 15501  
Pubblico ufficiale **XXXX** Repertorio 27463 del 03/11/1993  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/1995 - Registro Particolare 14278 Registro Generale 17603 Pub  
blico ufficiale **XXXX** Repertorio 1490/95 del 03/07/1995 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE  
SERVITU' COATTIVA  
Immobili siti in SORA(FR)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1997 ~ Registro Particolare 10714 Registro Generale 12579  
Pubblico ufficiale **XXXX** Repertorio 160128 del 19/06/1997  
ATTO TRA VIVI ~ COMPRAVENDITA Immobili siti in SORA(FR)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/1998 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 12769 Pubblico ufficiale **XXXX**  
Repertorio 17344 del 04/08/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 2004 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art 40 bis D. Lgs 385/1993)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 15940 Registro Generale 27101 Pubblico  
ufficiale **XXXX** Repertorio 3139S7/51031 del 27/09/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO VENDITORE
11. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2007 - Registro Particolare 8234 Registro Generale 32425  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 468 del 22/11/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in SORA(FR)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1743 del 30/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
12. ANNOTAZIONE CONTRO del 30/05/2008 - Registro Particolare 1744 Registro Generale 12294  
Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 158/128 del 31/01/2008  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8233 del 2007
  
13. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2008 - Registro Particolare 3445 Registro Generale 19595  
Pubblico ufficiale XXXX. Repertorio 100926/47 del 29/08/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. 19s. 193/01  
Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- 14. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 22660**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 465 del 09/10/2008**  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
**Immobili siti in SORA(FR)**  
**SOGGETTO DEBITORE**
  
16. ISCRIZIONE CONTRO del 17 /06/2010 - Registro Particolare 2453 Registro Generale 12849  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 1001 del 20/05/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2657 del 17/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
- 17. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07 /2010 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 15051**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 67 del 11/03/2010**  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
**Immobili siti in SORA(FR) SOGGETTO DEBITORE**
  
- 18. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011- Registro Particolare 526 Registro Generale 3698**  
**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 23 del 19/01/2011**  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
**Immobili siti in SORA(FR)**  
**SOGGETTO DEBITORE**
  
19. (\*) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011 - Registro Particolare 2780 Registro Generale 3862 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CASSINO SEZ. DIST. Repertorio 883/2010 del 15/09/2010



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SORA(FR)

**20. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2011- Registro Particolare 9862 Registro Generale 13512**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 393 del 16/04/2011**

**ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Immobili siti in SORA (FR)**

Per maggiori dettagli sono allegate le ispezioni ipotecarie

(\* ) Il verbale di pignoramento immobili (Registro Particolare 2780 Registro Generale 3862 ) per UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CASSINO, riportato fra gli allegati al n 10, **non grava sull'immobile in questione-**

### **PUNTO 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;*

-Il notaio ha certificato la provenienza al debitore ( notaio ██████████ del 24 08 2011)

#### **-DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ED ALLEGATA ALLA CTU**

1. Planimetria dell'unità immobiliare (Piano T e I°)
2. Visure catastali Storiche del 23/05/12, Fg 8 n 350 sub 1- del 23/05/2012 Fg 8 n 350 sub 2 - del 23/05/2012 Fg 8 n 350 sub 2:
3. Planimetria Catastale 1 : 2000;
4. Ultimo elaborato planimetrico presente in Catasto- Planimetria dell'unità immobiliare redatta il 22 07 86 ;
5. Certificato di residenza del xxxx rilasciata dal Comune di Sora;
6. Attestato di Certificazione Energetica ;
7. Compravendita del 24 07 2003 per notaio xxxx 8936 in favore di ██████████ Racc n17882 Rep n 56172;
8. Ispezione ipotecaria del 28 05 12 n T100849 ;
9. Ispezione ipotecaria del 28 05 12 n T121152 (Roma I);
10. Ispezione ipotecaria del 26 06 12 n T320990 FR (Registro Particolare 2780 Registro Generale 3862)
11. Comunicazioni con E ██████████

**PUNTO 7 utilizzazione del bene**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'uso riportato in catasto è abitativo, così come risulta dalla documentazione in atti per l'unità censita al **Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1-Via S. Antonio Forletta.**

L'uso effettivo dell'abitazione, così come constatato sul posto è a rimessa.

Pertanto pur essendo accatastato per uso residenziale, cosa che lo strumento urbanistico permette, le condizioni d'uso effettive e le richieste del mercato portano a dover considerare che, di fatto, l'uso ai fini della commerciabilità del bene e quindi del valore è a rimessa.

**PUNTO 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;*

**LOTTO –Unità immobiliare in Sora- Fg 8 n 350 Sub 3-**

La costruzione è antecedente al 1967 e pertanto all'epoca della realizzazione non vi era strumento urbanistico vigente, né dall'ispezione dei luoghi risultano opere realizzate in contrasto con i magisteri dell'epoca. In particolare la struttura e le opere tutte sono conformi alla tipologia di lavori eseguiti prima del 1967.

In base a quanto esposto l'edificio è conforme e non abusivo

*-tipologia degli abusi riscontrati-*

Non sono stati rilevati abusi edilizi

*-indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie*

Non ricorre il caso

**PUNTO 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 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;*

Il lotto è unico ed è così identificato:

- unità immobiliare posta nell'edificio sito in Sora FR, via S. Antonio Forletta, avente in comune l'annesso spazio-giardino, in parte recintato. Detta unità è attualmente censito in Catasto al:

**Fg 8 n 350 Sub 3-** A/4-Classe 1- Piano T-1-Via S. Antonio Forletta.

Confini : Cabina ENEL Fg 8 part. n° 350 sub 2 ; proprietà comune sui restanti lati-

Le pertinenze ed i vincoli sono meglio definiti nell'atto di provenienza

-Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi

ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1993 - Registro Particolare 1782 Registro Generale 15501

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in SORA(FR)

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/1998 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 12769 Pubblico ufficiale XXXX Repertorio

17344 del 04/08/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in SORA(FR)

1. Comunicazione n. 2004 del 21/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art 40 bis D. Lgs 385/1993)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2007 - Registro Particolare 8234 Registro Generale 32425

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 468 del 22/11/2007  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SORA(FR)  
SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n.1743 del 30/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. ANNOTAZIONE CONTRO del 30/05/2008 - Registro Particolare 1744 Registro Generale 12294

Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 158/128 del 31/01/2008  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8233 del 2007

14. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2008 - Registro Particolare 3445 Registro Generale 19595

Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 100926/47 del 29/08/2008

IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. 19s. 193/01

Immobili siti in SORA(FR)

15. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/10/2008 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 22660

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 465 del 09/10/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SORA(FR)

17. ISCRIZIONE CONTRO del 17 /06/2010 - Registro Particolare 2453 Registro Generale 12849

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 1001 del 20/05/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SORA(FR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2657 del 17/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07 /2010 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 15051

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 67 del 11/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SORA(FR) SOGGETTO DEBITORE

19. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011- Registro Particolare 526 Registro Generale 3698

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE DISTACCATA DI SORA Repertorio 23 del 19/01/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SORA(FR)

SOGGETTO DEBITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011 - Registro Particolare 2780 Registro Generale 3862 Pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CASSINO SEZ. DIST. Repertorio 883/2010 del  
15/09/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in SORA(FR)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2011- Registro Particolare 9862 Registro Generale 13512 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 393 del 16/04/2011

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in SORA (FR)

## **PUNTO 10 beni indivisi**

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

Non ricorre il caso

## **PUNTO 11 stato di occupazione del bene**

*stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della*

*case 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 procedure 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 le 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'immobile è libero da terzi. Le masserizie presenti all'interno sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.

### **PUNTO 12- valore locativo del bene**

*ove il bene **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;*

Il bene è occupato dal debitore per le esigenze proprie e/o del proprio nucleo familiare, infatti nei locali vi sono masserizie e mobili vecchi appartenenti all'esecutato.

### **PUNTO 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 urbanistici o cessioni di cubatura;*

L'unità immobiliare è sotto il vincolo determinato dalla presenza della cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione, esistente nello stesso edificio.

### **PUNTO 14 valore del bene LOTTO N° 1**

*determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);*

- METODO DI STIMA -

Il valore da ricercare è quello di mercato e precisamente *quello che, i beni da valutare, riuscirebbero a spuntare in una libera contrattazione di un libero mercato.*

Il numero di elementi da considerare ai fini valutativi, indipendentemente dalla maggiore o minore importanza, sono innumerevoli e di difficile elencazione, ma possiamo facilmente suddividerli in:

-parametri intrinseci all'unità immobiliare da stimare (caratteristiche legate ai parametri fisico-dimensionali -rifiniture);

-parametri estrinseci (valutazioni sulla zona, sulla capacità di reddito, sull'orientamento, esposizione).

Nel caso in esame alcune delle caratteristiche d'interesse possono essere così divise e classificate:

- posizione : in prossimità di vie principali di comunicazione;
- non esistono fabbriche nelle vicinanze;
- la zona è ad insediamento rurale;
- il parcheggio è possibile all'interno della proprietà;
- la distribuzione degli ambienti interni all'unità è pessima;
- l'intero fabbricato è in stato di abbandono;
- la vetustà dell'edificio è evidente;
- l'esposizione è mediocre;
- l'edificio è a quota più bassa della strada principale ;
- per quanto attiene lo stato degli impianti si riporta che l'edificio è stato realizzato prima della Lex 10/91 , DPR 412/93, Lex 05/03/90, e quindi non è a norma ;
- la scala è esclusiva;

Ai fini valutativi le capacità dell'unità di produrre reddito, se locata, sono minime.

#### INDICAZIONI SULL'APPETIBILITÀ DEL MERCATO CIRCA L'USO DELL'IMMOBILE

Ai fini residenziali non vi è possibilità di collocare il bene ad uso residenziale in quanto è a ridosso di una cabina elettrica di trasformazione; infatti il mercato rigetta questa condizione ritenendola pericolosa .

In particolare si puntualizza quanto riportato dall'ENEL in proposito

*Per quanto concerne i campi elettromagnetici. Le segnaliamo che in base a numerose prove effettuate nelle condizioni di carico più gravose i valori dei campi elettrici e magnetici generati da questa tipologia di impianti. rientrano nei limiti di esposizione previsti dal DPCM 8 luglio 2003, emesso in attuazione dell'art. 4 comma 2 lettera a) della Legge quadro 36/2001.*

*In merito alle caratteristiche della cabina forniamo le seguenti informazioni:*

*Cabina secondaria di trasformazione media bassa tensione;*

*Trasformatore in olio da 160 kVA contenente PCB pari a 10 ppm. inferiore ai limiti di legge previsti;*

*Non sono presenti condensatori o altre apparecchiature in olio;*

*Le linee aeree che convergono sulla cabina sono:*

*1) N° 2 linee aeree a 20 KV. in conduttori nudi Cu 35 mmq della dorsale denominate CASE MALIZIA da CP Sora tratti: da cab. San Vincenzo Ferreri a cab. Case Del Monaco e da cab. San Vincenzo Ferreri a cab. Bagnoli;*

2) N° 4 uscite BT 220/380 V. di cui una in cavo interrato Cu 3 x 50+25 mmq e N° 3 uscite BT 220/380 V, aeree in cavo aereo precordato 3x70+54,6 mmq Al-

Ai nostri fini si considererà la sola destinazione a rimessa.

#### METODO DI STIMA SINTETICO

In base ad una conoscenza trentennale del mercato immobiliare della zona posso effettuare una stima di tipo comparativo. Detta stima comporta una comparazione “semplice” fra il bene tipo di cui si ha la conoscenza ed il bene in questione (comparazione effettuata in base al confronto delle caratteristiche).

Tenuto nel debito conto del “Rapporto sugli immobili non residenziali 2012”, realizzato dall’Agenzia del Territorio in collaborazione con [REDACTED] - [REDACTED] -, sull’andamento delle compravendite di immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva.

In analogia con quanto risulta per il residenziale, il Rapporto evidenzia segnali di flessione anche per il settore non residenziale, con un calo medio del 2,1% e 61.845 unità immobiliari scambiate nel 2011..

Per il valore a mq , nelle zona, di un immobile avente caratteristiche similari, si ha:

Per comparazione si ha:

Valore a mq della superficie lorda	Piano I	500€a mq circa
Valore a mq della superficie lorda	Piano II	700€ amq circa

Si precisa che il valore totale dell’immobile non è la somma dei valori, ma è proprio di tutto l’immobile da collocare nel mercato, costituito anche (ma non solo) dalle pertinenze e dagli oneri del ripristino.

Per quanto detto si ha:

Il valore del bene al lordo di ogni onere	Valore dell’unità immobiliare	<b>€43 000,00</b>
Il valore del bene al netto	Valore dell’unità immobiliare	<b>€43 000,00</b>

#### **PUNTO 15 formulazione del lotto**

*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;*

#### **LOTTO UNICO-**

Il lotto è costituito da , diritti di proprietà 1000/1000, su una unità immobiliare in zona rurale, in Sora (Nord) in prossimità della via SR 82, in pessime condizioni di manutenzione.

In Catasto l'unità è censita:

Fg 8 n 350 Sub 3- A/4-Classe 1- Piano T-1- di 4.5 Vani-Rendita 113.88 Via S.Antonio Forletta

L'edificio, a due livelli, in cui si trova l'immobile, è costituito da due unità di cui una è l'oggetto dell'esecuzione e l'altra è una cabina elettrica MT/MB

In particolare, per le caratteristiche:

- la fattura è tipica delle case popolari degli anni 40/50, di modeste linee architettoniche;
- la struttura è stata realizzata in muratura, con muri a sezione ampia in pietra, intonacata;
- il lotto è relativo ad una unità immobiliare ad uso effettivo a rimessa, costituito da due piani, aventi superficie complessiva lorda di circa mq 102,80 circa, e diritti di comproprietà sulla corte-giardino costituita dalla quota parte indivisa dell'area tinteggiata in colore "giallo" della planimetria allegata all'atto di provenienza.
- impianti tecnici non a norma.
- attestato di certificazione energetica : edificio di classe G .

Confini : Cabina ENEL Fg 8 part. n° 350 sub 2; proprietà comune sui restanti lati-

Valore del bene

Valore dell'unità immobiliare    **€43 000,00**

### **PUNTO 16 Attestazione di Certificazione Energetica**

*verifichi se per l'immobile esista l'Attestazione, valuti i costi necessari per ottenerla e li indichi; nelle ipotesi in cui la stessa sia richiesta a pena di nullità del trasferimento la acquisisca previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei costi;*

**Edificio di classe G** .Viene allegata la certificazione energetica. (Allegato 6). Depositato in Regione il 12 06 2012

Cassino li 28 06 2012

Il tecnico

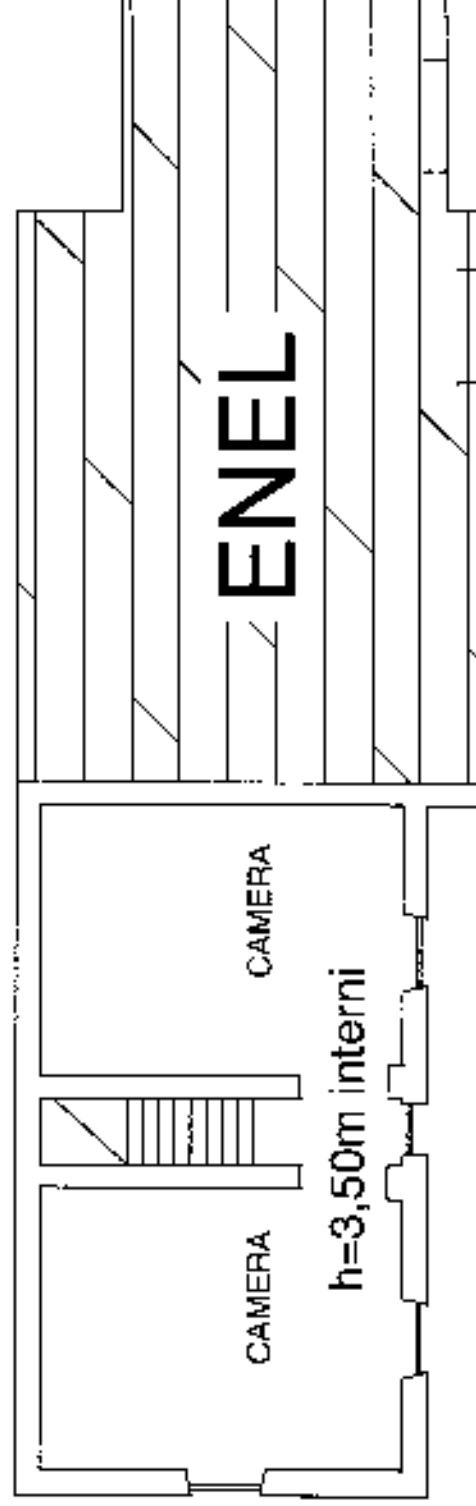


Fg 8 n° 350 Sub 3

COMUNE di Sora via S. Antonio Forletta

PIANTA PIANO PRIMO

LATO NORD



SCALA 1 : 100

TRIBUNALE DI CASSINO

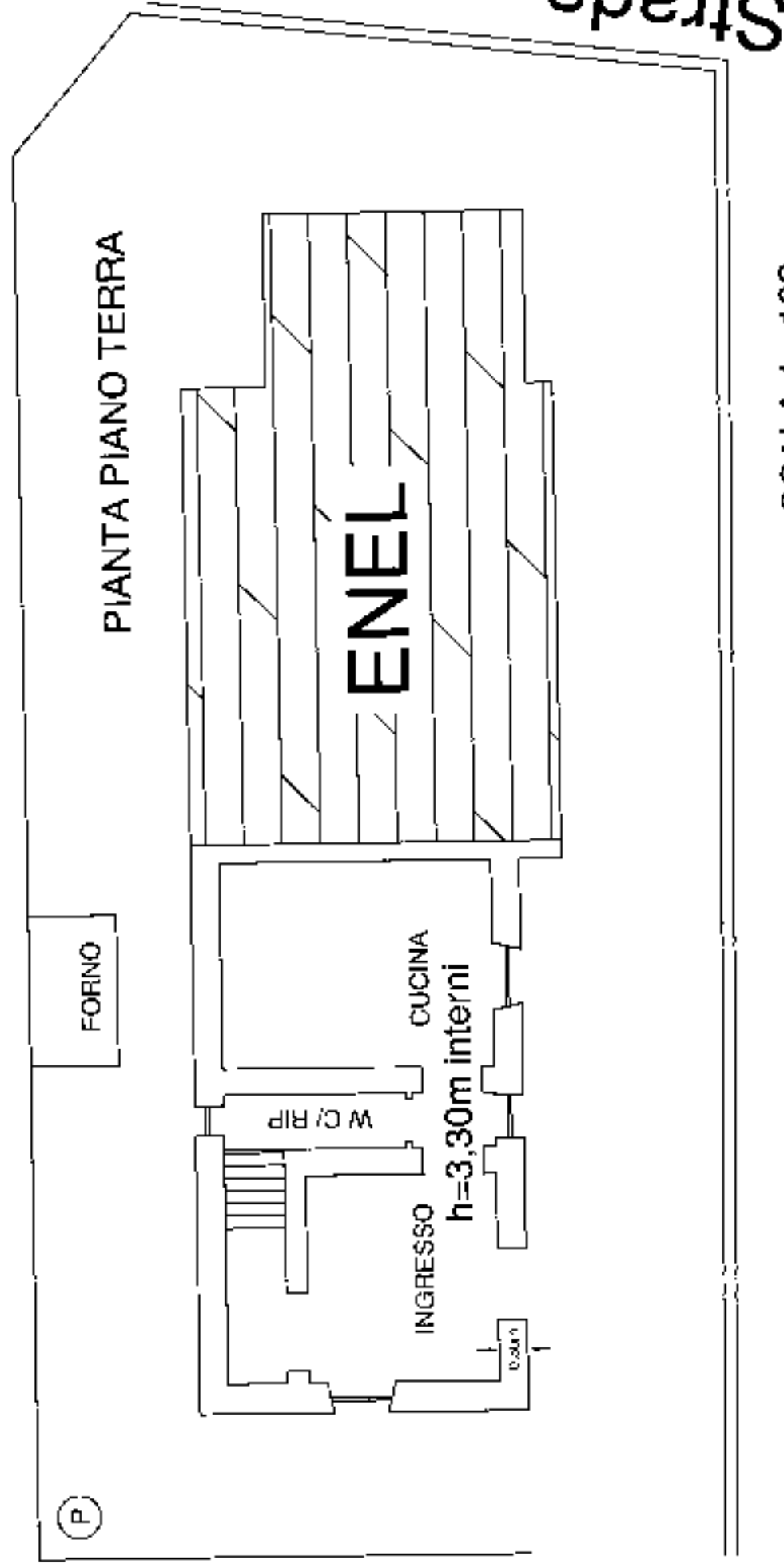
ESEC n° 96 / 2011

Giudice Dott. essa Aratari Francesca

(P) POZZO

Fg 8 n° 350 Sub 3

COMUNE di Sora via S Antonio Forlella



SCALA 1 : 100

Strada

**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Causa Civile n° 96/11**  
**GIUDICE dottor. essa Francesca Aratari**

---

PROPOSTA DA

**B N L Spa**  


CONTRO



Prossima udienza **28 05 2012**

\_\_\_\_\_

**FOTO**

*IL C.T.U.*

---

FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



Il Tecnico

---