ORIGINALE

STUDIO TECNICO GEOM. [redacted]

TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 158/10 R.G.E.

[redacted]

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Per incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Eramo, il sott.tto [redacted] iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 1377 è stato nominato esperto nella procedura in epigrafe. All'udienza del 26.1.11, ha prestato giuramento di rito e nella stessa data gli è stato conferito il seguente mandato:

1. IDENTIFICHI I BENI IMMOBILI PIGNORATI, E LI DESCRIVA PREVIO ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DELLO STATO DEI LUOGHI (COMUNE, LOC.TA' 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 PARTE 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 CONFORMITA' TRA I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO E QUELLI RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE, RIPORTANDO L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO GRAVANTI SULL'IMMOBILE ED A PARTE, DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI;
5. SE L'IMMOBILE NON RISULTA ACCATASTATO, PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO, OVVERO ESEGUA LE VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;

6. INDICHI LA CONFORMITA' 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 DELL'ART. 17 COMMA 5 O 40 COMMA 6 DELL L. N. 47/85 E INDICHI IL PRESUMIBILE COSTO DELLA SANATORIA;
7. STABILISCA SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO, CON CONTRATTO AVENTE DATA CERTA ANTERIORE ALLA NOTIFICA DI 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 E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' 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 INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA' NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE INOLTRE 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 floppy-disk redatta con il programma Word(o altro programma di scrittura compatibile) da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla cancelleria);

- 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 gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

OPERAZIONI PERITALI

Durante il conferimento dell'incarico il CTU fissava l'inizio delle operazioni in Cassino per il 15.02.2011, ore 15,00, al sopralluogo nessuno era presente.

Il CTU, contattava il sig. il Sig. [redacted] e fissava sopralluogo per giorno 21.2.2012, alle ore, 12,00.

Durante il sopralluogo del 21.2.2012 alla presenza del Sig. [redacted] il CTU procedeva a rilevare plani metricamente l'appartamento e scattava alcune foto interne ed esterne dello stesso.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione, sulla base dell'atto di pignoramento redatto [redacted] per conto dell[redacted] contro [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 10-08-10, al n. 11958 del Reg. part., sono i seguenti:

IMMOBILI DI [redacted]

Diritti pari a **2/16 indiviso** della piena proprietà di un appartamento sito in Cassino, via G. Pascoli n. 70, piano 1°, di vani catastali 5, riportato nel **N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2,** cat. A/4, vani 5.

PROVENIENZA IMMOBILI

Attraverso la relazione notarile sostitutiva aggiornata al 30.9.2010, prodotta dal creditore procedente, l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto come di seguito al debitore esecutato:

- **Diritti pari ad 2/16 indiviso della piena proprietà** di una porzione di fabbricato sito in Cassino, **via G. Pascoli n. 70, piano primo, di vani catastali 5, riportato nel** N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2, **cat. A/4, piano 1° vani 5,** pervenuti per atto di compravendita stipulato dal Notaio Antonio Areniello di Formia, il 27.03.2000, rep. 32983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 20.04.2000, al n. 4339 del reg. part.;

IMMOBILE IN CASSINO

- Diritti di piena proprietà in ragione di 2/16 indiviso, di una una porzione di fabbricato sita in Cassino, via G. Pascoli, 70, riportato nel **N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2,** piano 1°, cat. A/4, vani 5.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione Notarile del Notaio Dr. Paolo Turchetta, del 30.9.10, e da aggiornamenti eseguiti dal sott.tto CTU al 16.05.2012, non risultano pubblicate formalità pregiudizievoli ad eccezione del presente pignoramento immobiliare trascritto a Frosinone il 10.08.2010, al n. 11958 del reg. part..

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento adibito ad attività professionale, ed è parte di un fabbricato di complessi n. 4 piani sito in Cassino, via G. Pascoli, n. 70, piano primo, già riportato nel **N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2,** cat. A/4, piano 1°, vani 5, a confine con corte comune, vano scala, altra ditta, salvo altri.
L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, piccolo bagno, n. 5 vani adibiti ad ufficio, il tutto per una superficie complessiva catastale di circa mq. 122,00.
L'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno, esterni in alluminio, l'impianto elettrico è sotto traccia, quello termico è dotato di convettori, l'immobile ha impianto di climatizzazione. Il cespite è completamente rifinito (vedasi foto).

STABILISCA IL CTU SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO, CON CONTRATTO AVENTE DATA CERTA ANTERIORE ALLA NOTIFICA DI 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.

Durante il sopralluogo l'immobile risultava occupato dai comproprietari dell'appartamento.

ACCERTAMENTI CATASTALI

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone è risultato che l'appartamento già adibito a civile abitazione sito in Cassino, via G. Pascoli, n. 70, era riportato nel **N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2,** cat. A/4, vani 5.
Poiché all'interno dell'appartamento sono state rilevate modifiche di tramezzature non rispondenti alla planimetria catastale, il CTU, ha proceduto a redigere la variazione catastale secondo l'attuale consistenza e destinazione d'uso del cespite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone riportando l'esatta distribuzione interna dell'immobile e la nuova categoria catastale.
L'identificativo catastale dell'immobile in seguito alla denuncia di variazione è pertanto variato nella categoria da A/4, a A/10, e nella consistenza, e precisamente esso attualmente è riportato nel **N.C.E.U. al FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2, cat. A/10, vani 5,5.**

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino, risulta che l'appartamento già ad uso abitativo oggi ad uso ufficio, sito in G. Pascoli, fa parte di un fabbricato edificato anteriormente al 1967.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stata redatta la certificazione energetica del cespite che è risultato dai particolari costruttivi e dalle caratteristiche dei materiali usati essere di classe **" G ".**

STIMA UNITA' IMMOBILARE

Considerato l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche generali dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, effettuate le opportune ricerche di mercato dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, il C.T.U. ritiene congruo attribuire all'appartamento oggetto di stima, un valore di €. 1.400,00 /mq. x mq. 122,00 lordi catastali, da cui si ricava un valore complessivo di €. 170.800,00.
Valore pari a 2/16 dell'intero €. 21.350,00.

OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla formazione del lotto unico, il CTU, fa rilevare che essendo variata la categoria catastale da A/4, ad A/10, in quanto il cespite attualmente ha destinazione uso ufficio, è necessario procedere a regolarizzare anche la posizione urbanistica dell'unità immobiliare presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino, sia per il cambio di destinazione d'uso che per le modifiche apportate internamente.
Costo complessivo per spese e competenze professionali €. 3.000,00 IVA inclusa.
Considerato l'intervento urbanistico per regolarizzare il cespite, ritiene di detrarre dall'importo stimato di €. 170.800,00, la somma di €. 3.000,00 per gli adempimenti urbanistici.
Pertanto, si avrà un valore stimato dell'unità immobiliare di €. 167.800,00.
Valore pari a 2/16 dell'intero €. 20.975,00.

Considerato quanto sopra, rimette alla S.V. ILL.MA ogni decisione in merito, qualora voglia disporre che il sott.tto proceda alla regolarizzazione dela posizione urbanistica del cespite o se tale adempimento sarà posto a carico dell'aggiudicatario in considerazione dei relativi costi sopra citati già detratti.

FORMAZIONE LOTTO

FORMAZIONE UNICO LOTTO

Diritti in ragione di 2/16 della piena proprietà indivisa, sull'**appartamento sito** in Cassino, via G. Pascoli n. 70, piano primo, riportato nel **N.C.E.U. N.C.E.U. AL FOGLIO 89, Mappale 183 sub 2, cat. A/10, piano 1°, vani 5,5.**

Confini: vano scala, area comune a due lati, salvo altri.

VALORE LOTTO quota pari a 2/16: .....€. 20.975,00.

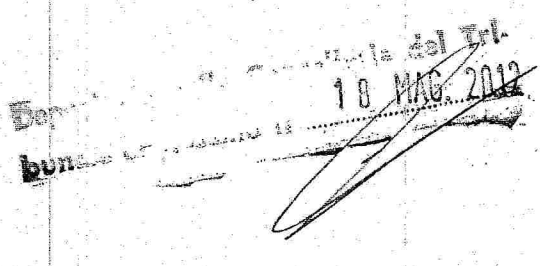
La consulenza d'ufficio, unitamente alla documentazione ipo-catastale, viene depositato in un originale per il G.E., oltre una copia per il procuratore della creditrice procedente.

Si allegano:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visura catastale;
4. Denuncia di variazione catastale;
5. Certificazione energetica;
6. Visura ipotecaria aggiornata;
7. Rilievo fotografico;
8. Parcella professionale.

Con ossequio

Cassino, 16 maggio 2012



Il C.T.U.

[redacted]

2° Verbale di sopralluogo

Il sottoscritto [redacted]
nominato C.T.U. nella E.I. n° 158/10
del R.G. il giorno 21/02/12 in Comune
via Pascoli n° 70 ha dato inizio alle
operazioni peritali alla presenza delle
[redacted] Ha effettuato
una ricognizione dei luoghi, e
precisamente ha visto con misurazioni
la consistenza dell'immobile, eseguito
un rilievo fotografico. Il presente
verbale ha inizio alle ore 12,30
viene chiuso alle ore 13,00 dopo avere
dato lettura ai presenti.

L.C.S.

C.T.U.
[redacted]

ata presentazione:19/10/1959 - Data: 17/02/2012 - n. T302878 - Richiedente: NTRCRL52S10L614D

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'Immobile situato nel Comune di Cassino Via Pascoli

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Comune di Cassino

Scheda N. 092799

(*) Tecnico Erariale o del Comune

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 Aprile 1939, n. 652)

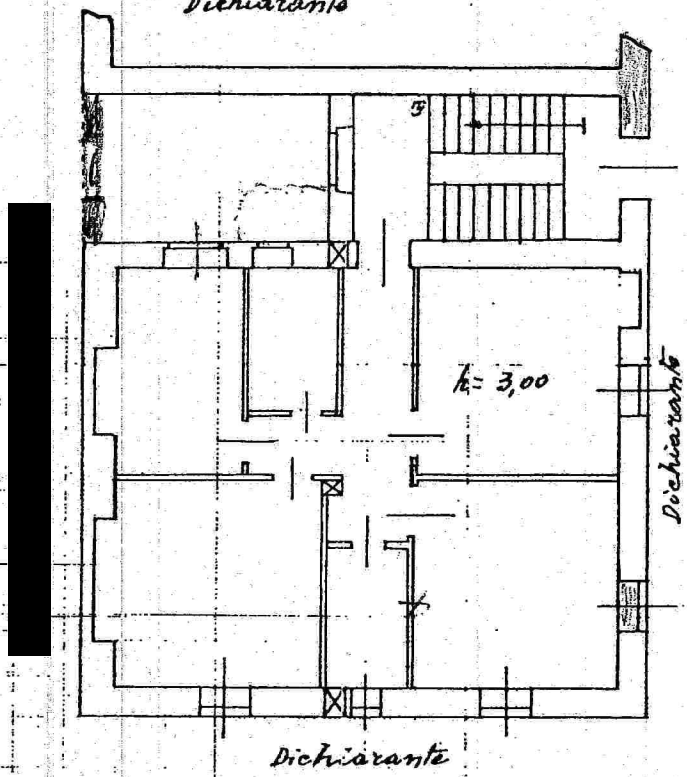
COMUNE di Cassino

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

A B

№ 092799

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunziata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939, n. 652.



Piano Rialzato

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata da: geom. Ranaldi Livio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di Frosinone

DATA 17-10-959

Firma: [redacted]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

10 metri

VIA GIOVANNI PASCOLI n. 70 piano: 1;

ima planimetria in atti

ta presentazione:19/10/1959 - Data: 17/02/2012 - n. T302878 - Richiedente: [redacted]
tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di: **FROSINONE**
Comune di: **CASSINO**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale	n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1
				speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
				beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1

Causali: **Variazione della destinazione (da ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE a STUDIO PRIVATO)**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **27/04/2012**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		S		89	183	2														
2		C		89	183	2						001	A10	1	5,5	122	1.050,99	SI	SI
	VIA GIOVANNI PASCOLI				70								1							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

div dis sp int, ampl di parte gia'riportata in mappa.lavori ultimati anteriore al 1967.il sottoscritto [redacted] redige e sottoscrive il presente docfa,per procedimento d'ufficio nella qualita'di consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.158/10 presso il tribunale di cassino sez esecuzioni immobiliari.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

[redacted]

quale soggetto obbligato, residente in [redacted]

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: [redacted]

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ufficio Provinciale di: **FROSINONE**
Comune di: **CASSINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez.____ foglio 89 ple. 183 _____
C.E.U. Sez.____ foglio 89 ple. 183 _____

B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:
Di costruzione 1960 Di ristrutturazione totale_____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

[X] Isolato [ ] Contiguo [ ] A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare [X] NO [ ] SI
Se SI specificare: fabbricati n.____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

[X]	Abitazioni n. 5	[ ]	Negozi	n. ____
[X]	Laboratori n. 1	[X]	Magazzini	n. 1
[X]	Uffici n. 1	[ ]	Box, posto auto	n. ____
[X]	Autorimesse collettive			n. 2
[ ]	Locali per attività sportive			n. ____
[ ]	Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'			n. ____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO

[ ] Unico Esterno [X] Plurimo Esterno [ ] Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 5 Ovvero minimo ____ Massimo ____
Piani entro terra n.____ Ovvero minimo ____ Massimo ____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto 1 ,00
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto ____

6. CORPI ACCESSORI

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Piani fuori terra	n. ____	n. ____	n. ____	n. ____
Piani entro terra	n. ____	n. ____	n. ____	n. ____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO [X] NO [ ] SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		[ ]
Alloggio custode		[ ]
Sala riunioni	(m² ____)	[ ]
Atrio	(m² ____)	[ ]
Porticato - Piloty	(m² ____)	[ ]
Lavatoio	(m² ____)	[ ]
Piscina	(m² ____)	[ ]
Altra destinazione	_____	[ ]

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m² ____)	[ ]
Cortile e camminamenti	(m² ____)	[ ]
Verde	(m² ____)	[ ]
Parcheggio auto	(posti n. ____)	[ ]
Tennis	(campi n. ____)	[ ]
Piscina	(m² ____)	[ ]
Altra destinazione	_____	[ ]

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA (*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su strada larga fino 10 metri	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
Su piazza,largo o simile	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su distacco con fabbricato per abitazioni	[X]	[ ]	[ ]	[ ]
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su verde pubblico	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Su verde privato: parco,giardino, attività agricola	[ ]	[ ]	[X]	[X]
Altro _____	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
Facciata in aderenza		[ ]	[ ]	[ ]

(*) Dell' accesso principale

Ufficio Provinciale di: **FROSINONE**
Comune di: **CASSINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
- Muratura [X]
- Cemento armato [ ]
- Ferro [ ]
- Prefabbricate [ ]
- Altre o tipiche del luogo _____ [ ]

2. COPERTURA
- A terrazza praticabile [ ]
- A terrazza non praticabile [ ]
- A tetto [X]

3. TAMPONATURE
- Muratura [X]
- Muratura con intercapedine isolante [ ]
- Pannelli prefabbricati [ ]
- Facciate continue in vetro e metallo [ ]
- Altro o tipiche del luogo _____ [ ]

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO
- Idrico [X]
- Elettrico [X]
- Gas [ ]
- Telefonico [ ]
- Fognario [ ]
- Riscaldamento centralizzato [ ]
- Acqua Calda centralizzata [ ]
- Condizionamento centralizzato [ ]
- Citofonico [ ]
- Video - Citofono [ ]
- Antenna TV centralizzata [ ]
- Ascensore : (impianti n. _____) [ ]
- Montacarichi [ ]
- Altro _____ [ ]
- Fonti energetiche alternative _____ [ ]

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI
- Muratura [ ]
- Metalli lavorati [ ]
- Maglie metalliche [ ]
- Elementi prefabbricati [ ]
- Altro _____ [ ]

IL TECNICO

data _____

Firma e tim

IL DICHIARANTE

[redacted]

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	altre
Tinteggiatura	[ ]	[ ]
Resino-plastica	[ ]	[ ]
Piastrelle di klinker, cotto o simili	[ ]	[ ]
Marmo o pietra naturale	[ ]	[ ]
Pannelli in metallo, materiali plastici	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Solo intonaco	[X]	[X]
Altre o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

	portone	altri accessi
Legno	[ ]	[ ]
Metallo	[X]	[X]
Altro _____	[ ]	[ ]

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	[ ]	[ ]
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	[ ]	[X]
Moquette e altri tessili	[ ]	[ ]
Materiali plastici e simili	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Altro o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE
- Idropittura [ ]
- Resino - plastica [ ]
- Smalto [ ]
- Laminati plastici [ ]
- Legno [ ]
- Marmo [ ]
- Altro o tipiche del luogo **INTONACO** [X]

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO [X] SI [ ]

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio Partita n._____

Prot. n._____ Busta n._____

L'incaricato_____

Ufficio Provinciale di: **FROSINONE**
Comune di: **CASSINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	89	183	2

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione 1960 Di ristrutturazione totale _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- [X] Abitazioni o uffici privati
- [ ] Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
   Camere, cucina, stanze,ecc. n. 5 sup. utile m² 89

2. ACCESSORI DIRETTI
   Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 2
   Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m² 7
   SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 122

3. ACCESSORI INDIRETTI
   Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
   Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
   Giardino, cortile sup. lorda m² _____
   Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
   Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
   Altezza media U.I.U. cm. 300
   Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
   Piani fuori terra n. _____ m³. _____
   Piani entro terra n. _____ m³. _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
   Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
   Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
   Superficie lorda m² _____
   Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
   Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
   Altezza media dei locali principali cm _____
   Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

- Riscaldamento ☐
- Acqua calda ☐
- Condizionamento ☐
- Citofonico ☐
- Video - citofonico ☐
- Ascensore ad uso esclusivo ☐
- Ascensore : (impianti n. _____) ☐
- Ascensore di servizio ☐
- Montacarichi ☐
- Altro _____ ☐

Ufficio Provinciale di: **FROSINONE**
Comune di: **CASSINO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☐	☐	☐
Piastrelle in scaglie marmo	☒	☒	☒
Moquette o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici	☐	☐	☐
Parquet	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☐
Legno tamburato	☐	☒
Metallo	☒	☐
Altro _____	☐	☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

STUDIO PRIVATO

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO [redacted]

data _____

Firma e ti[redacted]

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2

Sezione:	**Foglio:** 89	**Particella:** 183	**Subalterno:** 2					
Tipologia Ambiente	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**
A	122							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Frosinone

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassino
Via Giovanni Pascoli civ. 70

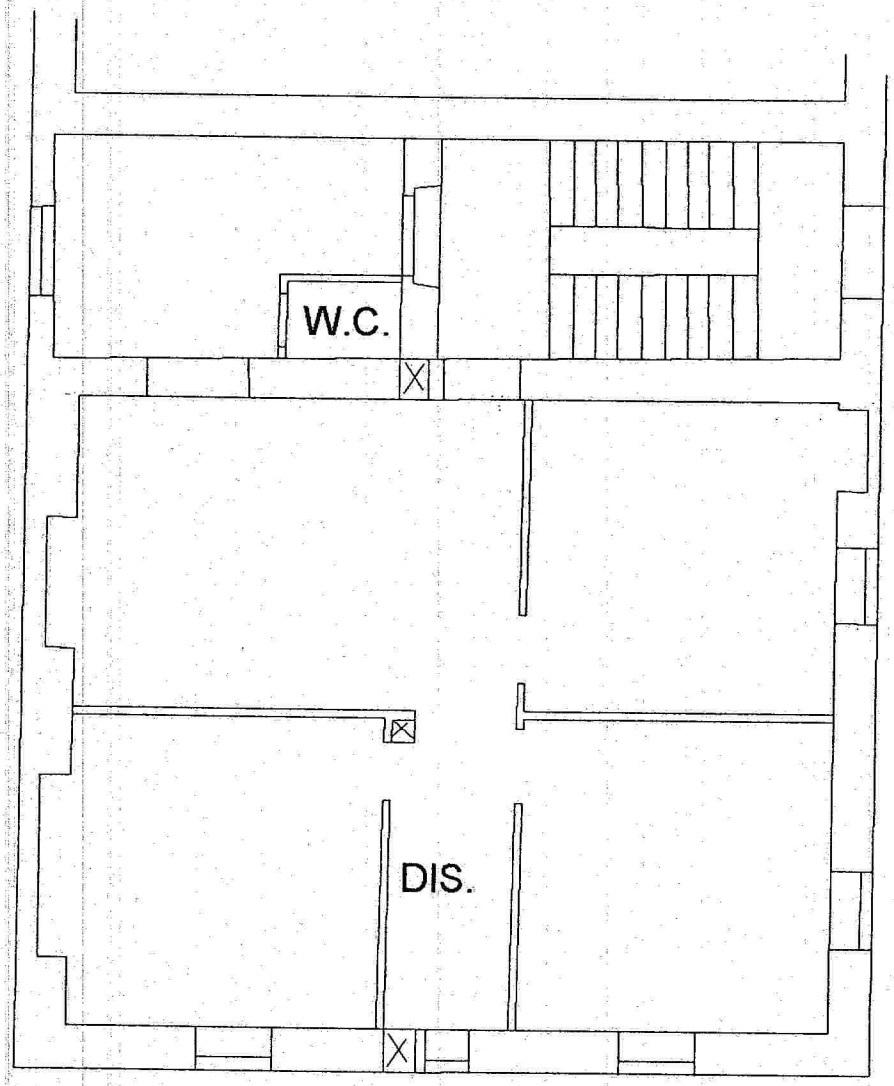
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 89
Particella: 183
Subalterno: 2

Compilata da:
[redacted]

Scheda n. 1 Scala 1: 100

PIANO PRIMO
H=3.00

183



181

184

183

N

Agenzia del Territorio

Direzione Centrale Pianificazione, Controllo e Amministrazione

Area Amministrazione e Finanza

Riscossioni Telematiche

Data: 03/05/2012

Ora: 14.55.26

Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 50,00

Quietanza n. 514738 del 03/05/2012

Richiedente: [redacted]

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 16467 del 03/05/2012 dell''Ufficio Provinciale di FROSINONE

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 554536 del 03/05/2012

Codice Servizio	Protocollo/ Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	**FR0137226**	DOCFA telematico -Comune: C034 foglio: 0089 particella: 00183 subalterno: 0002	50,00	1/unita'immobiliari	Normale	886T	50,00
		TOTALI:	50,00				**50,00**

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 50,00

Il Cassiere
AGENTE CONTABILE(CSSGPP)

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale
di FROSINONE

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 03/05/2012

Ora: 14.55.27

Catasto Fabbricati

	Comune di CASSINO (Codice: M2AV)		Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: FR0137226		Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscontro: 000AG7A03	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
Operatore: [redacted]		Beni Comuni non Censibili n: -	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A STUDIO PRIVATO		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		89	183	2							-
2	C		89	183	2	VIA GIOVANNI PASCOLI n. 70, p. 1	001	A10	01	5,5	122	1050,99

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 16467/2012

Data: 03/05/2012

Protocollo accettazione n.: FR0137226/2012

L'incaricato

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di FROSINONE
Dati del protocollo

Data: 2/05/2012
Ora: 17.35.10

Protocollo n°: FR0137226/2012

Nome documento: NCV171

Numero pratica Sister: 0000000048209720

Tipo documento: VARIAZIONE DOCFA

Numero protocollo: FR0137226/2012

Data assegnazione: 2-05-2012

Ora assegnazione: 17.35.10

Agenzia del Territorio

Ricevuta di Trasmissione

Data ricevuta: 02/05/2012
Ora ricevuta: 17:30:38

Data invio: 02/05/2012
Ora invio: 17:30:32

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: valenti
Identificativo attribuito dall'Amministrazione: 48209720

Codice fiscale dell'utente che ha inviato il documento: [redacted]
Codice fiscale del firmatario del documento : [redacted]

Ufficio del catasto competente: Frosinone

Modalita' di Pagamento: Importi prelevati dal proprio deposito
Importo totale: Euro 50,00
relativo a 1 unita' immobiliari

Dettaglio dei tributi

Tributo		Importo
Docfa	Euro	50,00

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato		Validità	
Riferimenti catastali	Foglio 89 mapp. 183 sub. 2		
Indirizzo edificio	Foglio 89 mapp. 183 sub. 2		
Nuova costruzione ☐	Passaggio di proprietà ☒	Riqualificazione energetica ☐	

Proprietà	[redacted]	Telefono	
Indirizzo	Via Pascoli 70, Cassino	E-mail	

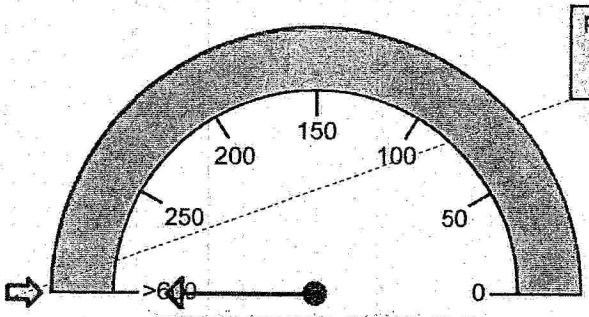
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

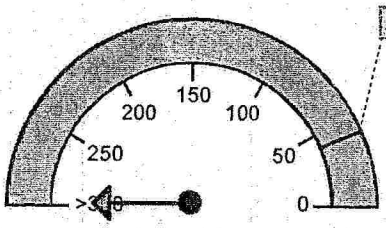
EMISSIONI DI CO_2
618592.573 kgCO2/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
2743853.961 kWh/m²anno

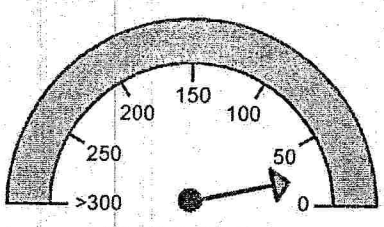


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
2743853.961 kWh/m²anno

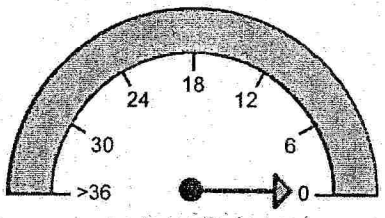
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
2743853.961 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
20.213 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I	II	III	IV	V

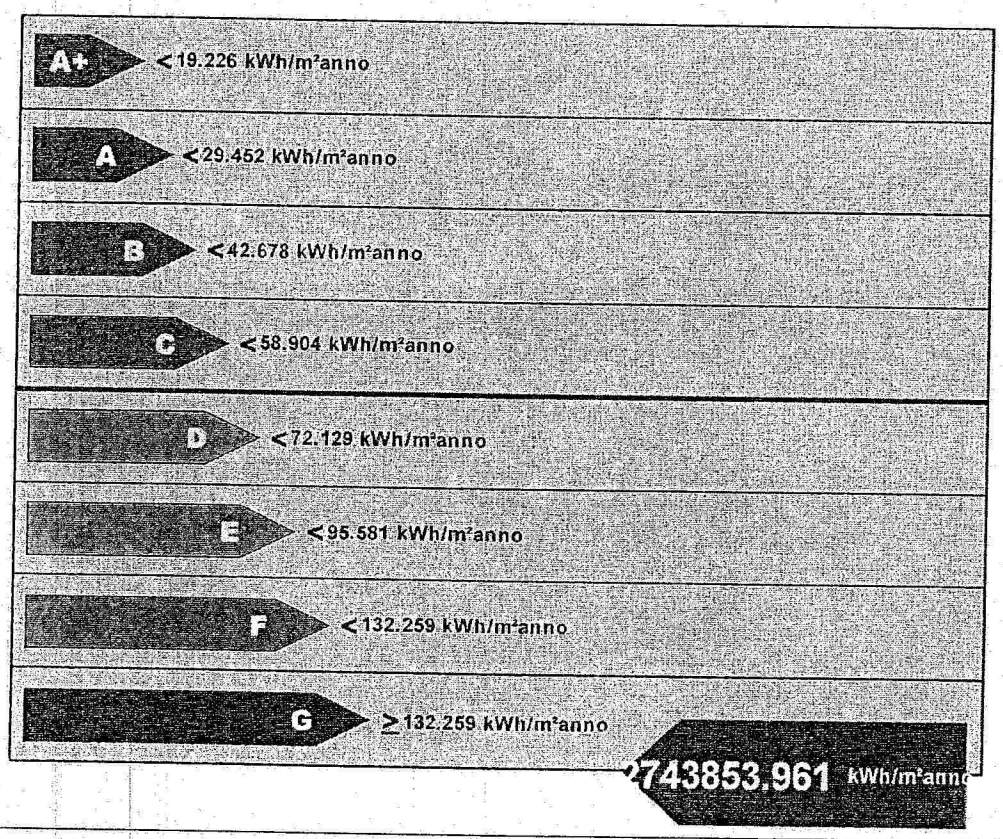
5. Metodologie di calcolo adottate	Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	2 743 853.96 kWh/m²anno	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	☒	☐	☒



Riferimento legislativo
58.904 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	2 743 853.961 kWh/m²anno	Indice energia primaria (EPacs)	0.000 kWh/m²anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	40.904 kWh/m²anno		
Indice involucro (EPe, invol)	20.213 kWh/m²anno	Indice involucro (EPi, invol)	105.372 kWh/m²anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_0)	0.00%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWhel 0.00 kWh		

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	palazzina		
Tipologia costruttiva	edificaio in muratura		
Anno di costruzione	1958	Numero unità immobiliari	6
Volume lordo riscaldato V (m³)	430.30	Superficie utile (m²)	96.86
Superficie disperdente S (m²)	258.52	Zona climatica/GG	C / 1 164
Rapporto S/V	0.60	Destinazione d'uso	abitazione

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2002	Tipologia	Condizionatori
	Potenza nominale (kW)	10.0	Combustibile	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2012	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione	2002	Tipologia	Condizionatori
	Potenza nominale (kW)	10.0	Combustibile	elettricità
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2012	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh_e/kWh_t)	0.00 kWhel 0.00 kWht		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico ☐	Tecnico abilitato ☒	Energy Manager ☐	Organismo / Società ☐

Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo		Ordine/Iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza			
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico ☐	Rilievo sull'edificio ☒
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)

Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.

Data emissione: 11/05/2012

[redacted]

Agenzia del Territorio

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di FROSINONE
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/05/2012 Ora 10:03:50

Ispezione telematica

Ispezione n. T114482 del 17/05/2012

per dati anagrafici
Richiedente [redacted]

Dati della richiesta

Cognome: [redacted]
Nome:
Sesso: Maschio
Data di Nascita: [redacted]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1982 al 16/05/2012

Elenco omonimi

1. [redacted]
   Luogo di nascita [redacted]
   Data di nascita [redacted] Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2000 - Registro Particolare 4339 Registro Generale 5797
   Pubblico ufficiale ANTONIO ARENIELLO Repertorio 32983/3886 del 27/03/2000
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in CASSINO(FR)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2010 - Registro Particolare 11958 Registro Generale 17581
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1750/2010 del 26/07/2010
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in CASSINO(FR)
   Nota disponibile in formato elettronico

