

# TRIBUNALE DI CASSINO

Esecuzione immobiliare. n° 160/05

Promossa da:

Contro:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.

Geom. DI BARTOLOMEO GIUSEPPE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Signor Giudice Istruttore del Tribunale di Cassino Dott. TAVIANO,

## **1. PREMESSA**

Nell'udienza del 23/05/2007 Ella Signor Giudice, invitava me sottoscritto geometra Di Bartolomeo Giuseppe residente in Cassino in via Ludovico Ariosto n°8, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa Esecuzione Immobiliare n° 160/05 tra [REDACTED] contro [REDACTED] a procedere alle operazioni di stima del compendio pignorato.

## **M A N D A T O**

Il giudice udienza 23/05/2007:

**“Chiede al C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:**

- 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;**
- 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 urbanistica-edilizia vigente ,descrive la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile , ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

7. Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla 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 le 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 demaniali ( diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

10. 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 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 2 foto del bene e la planimetria dello stesso , nonché eventuali ulteriori documenti validi per la consultazione on-line;
- Alleghi alla redazione almeno 2 fotografie esterne del bene ed almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, misura 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 ;

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Premesso i sopra esposti accertamenti preliminari il sottoscritto ha proceduto ad acquisire l'ulteriore documentazione necessaria e a svolgere le opportune indagini. A tal fine il sottoscritto CTU effettuava in data 24 Settembre 2007 alle ore 14.30 previa convocazione

di tutte le parti interessate mediante raccomandata A.R. un sopralluogo presso l'immobile in oggetto in località Pontecorvo, in Piazza Annunziata n° 1/10 eseguendo in quella occasione anche il rilievo fotografico. Dato che per motivi particolari di salute del sig. [REDACTED] [REDACTED] non sono stato in grado di eseguire tutti i rilievi necessari di comune accordo con le parti interessate ho stabilito il giorno per un nuovo sopralluogo che è stato eseguito il giorno 08 Ottobre 2007 per poter eseguire le relative operazioni di misurazioni necessarie allo svolgimento della Consulenza Tecnica.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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;**

Dall'esame della documentazione agli atti si evidenziano i seguenti cespiti oggetto di pignoramento:

A). **Locale commerciale** sito su 2 livelli di 296 mq. in P.zza Annunziata n° 1/10 Comune di Pontecorvo , censito al N.C.E.U., foglio n° 36, mappale n° 405, sub 6, piano T-S1, categoria C1, classe 5;

B). **Appartamento sito al primo piano** dello stesso fabbricato del punto A). composto da n°11 vani e censito al N.C.E.U., foglio n° 36, mappale n° 405, sub 7, piano 1, categoria A/2, classe 3;

C). **Appartamento sito al secondo piano** dello stesso fabbricato del punto A). composto da n° 6 vani e accessori, censito al N.C.E.U., foglio n° 36, mappale n° 405, sub 8, piano 2, categoria A/2, classe 3

### **Identificazione dettagliata:**

A) Locale commerciale sito su 2 livelli di 296 mq. sito in P.zza Annunziata n° 1/10 nel Comune di Pontecorvo ,

- Dati catastali: Catasto Urbano N.C.E.U., foglio n° 36 mappale n° 405

sub 6, piano T-S1, classe 5, categoria C/1, con una rendita di 5.335,21 euro.

- Intestatari : A seguito della visura catastale ( vedasi Allegato 4) ed in seguito alla verifica fatta in sede di sopralluogo risulta attualmente intestata a

proprietà 1000/1000.

- Superficie : 296 mq.

- Confini, pertinenze e accessori : al negozio si accede mediante ingresso esclusivo sito in Piazza Annunziata , Largario comunale ( Annunziata) , via Stazzoni ed altra ditta per il lato restante ( vedasi allegato 6 )

- Provenienza : Atto pubblico. di donazione del 13/03/1978, notaio Facchini Michele , registrato al n° 805 del 29/03/1978.

B) Appartamento sito al primo piano dello stesso fabbricato del punto A). composto da n° 11 vani sito in P.zza Annunziata n° 1/10 nel Comune di Pontecorvo

- Dati catastali: identificato al N.C.E.U., foglio n° 36, mappale n° 405, sub 7 piano 1, categoria A/2, classe 3 con una rendita di 568,10 euro,

- Intestatari : A seguito della visura catastale ( vedasi Allegato 4) ed in seguito alla verifica fatta in sede di sopralluogo risulta attualmente intestata a  
proprietà 1000/1000.

- Superficie : 233 mq

- Confini, pertinenze e accessori, parti comuni : Piazza Annunziata , Largario Comunale ( Annunziata) , via Stazzoni ed altra ditta per il lato restante (vedi allegato 6);

- Provenienza : Atto pubblico. di donazione del 13/03/1978, notaio Facchini Michele , registrato al n° 805 del 29/03/1978.

C) Appartamento sito al secondo piano dello stesso fabbricato del punto A). composto da n° 6 vani e accessori sito in P.zza Annunziata n° 1/10 nel Comune di Pontecorvo,

- Dati catastali: identificato al N.C.E.U., foglio n° 36, mappale n° 405, sub 8 piano 2, categoria A/2, classe 3, con una rendita di 335,70 euro

- Intestatari : A seguito della visura catastale ( vedasi Allegato 4) ed in seguito alla verifica fatta in sede di sopralluogo risulta attualmente intestata a  
proprietà 1000/1000.

- Superficie : 203 mq

- Confini, pertinenze e accessori, parti comuni : Piazza Annunziata ,

Largario comunale ( Annunziata) , via Stazzoni ed altra ditta per il lato restante (vedasi allegato 6)

- Provenienza: Atto pubblico. di donazione del 13/03/1978, notaio Facchini Michele, registrato al n° 805 del 29/03/1978.

## **2.Determinazione del valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;**

Il fabbricato sottoposto all'esecuzione immobiliare n° 160/05, sito in Pontecorvo ( FR) in Piazza Annunziata n° 7-10, si trova nelle vicinanze di una importante piazza del Comune di Pontecorvo, ottima posizione panoramica e commerciale, essendo un passaggio obbligato per raggiungere il centro storico e comuni limitrofi, nelle vicinanze del ponte sul fiume Liri. E' stato costruito nell'anno 1950 e **ristrutturato totalmente nel 1997**, non è sottoposto a vincoli artistici o storici ai sensi della Legge n° 1089 del 1/6/1939.

Si presenta come un fabbricato unico composto da un piano Seminterrato, un piano terra adibito ad uso commerciale, un piano primo e secondo adibiti ad abitazione, con copertura a terrazzo a più livelli, che si affaccia sulla Piazza Annunziata per 2 lati, delimitato dalla via Stazzoni e altra ditta per i restanti 2 lati.

L'immobile ha una struttura portante verticale per la maggior parte composta in muratura mista ed in parte una struttura portante in cemento armato, con solai in laterocemento gettati in opera e scale in cemento armato, tamponature in muratura, rifinito esternamente con intonaco.

L'accesso alle altre unità immobiliari del fabbricato avviene dall'atrio del fabbricato, con un ingresso adiacente al locale commerciale e che prosegue con una scala interna, rifinita in marmo di Coreno, che porta agli appartamenti situati ai piani superiori.

**2.1** Il locale commerciale è distribuito su 2 piani, piano terra e sottostrada, alla base del fabbricato e si presenta con un ingresso principale ed altre 2 ingressi laterali (del quale uno è un passo carrabile). Tutti gli ingressi si affacciano sulla Piazza Annunziata.

Oltre il locale vero è proprio del supermercato al piano terra, che comprende anche un piccolo bagno, al piano sottostrada si trova un locale adibito in parte a uso ufficio ed in parte a deposito merce al quale si accede con una scala interna dal piano terra (vedasi allegato 6 - planimetria locale commerciale).

La **superficie complessiva utile** dell'intero locale è di **296,00 mq**, con un altezza media di 3,70 mt per quanto riguarda il piano terra, e di 2,60 mt per quanto riguarda il piano S1 ( cioè sottostrada).

All'interno del locale commerciale ho rilevato le seguenti caratteristiche tecniche:

- impianto autonomo di riscaldamento,
- impianto idrico,
- impianto fognario,
- impianto telefonico,
- impianto elettrico,
- infissi in Alluminio dotati di avvolgibili esterni in metallo per tutte le vetrine e gli ingressi del locale,
- pavimentazione con piastrelle in marmo di Coreno,
- tinteggiatura interna.

Il locale si trova in buone condizioni di manutenzione con rifiniture e impianti di ottima qualità.

L'orientamento e il grado di luminosità sono più che sufficienti per ciascun vano finestrato. L'esposizione dell'intero immobile su 2 lati di Piazza Annunziata, di quale uno a vista sul giardino pubblico con vegetazione e parco giochi per bambini.

Sulla base della attuale situazione del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche del fabbricato e della sua ottima posizione commerciale nel contesto del territorio, l'orientamento e la condivisione dell'accesso sulla proprietà, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, esaminando lo stato di conservazione, ristrutturazione e valutate le specifiche condizioni di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della consulenza il valore di mercato dell'appartamento possa essere espresso tra i 2.000 e 2.500 euro al mq di superficie utile.

Considerando il posto di particolare, della collocazione commerciale esclusiva che né fa un punto di riferimento per la vita economica del comune, nonché l'ottimo stato di manutenzione e impiantistica considero in base al metodo di estimo sintetico-comparativo con beni con caratteristiche similari si possa stimare un valore di **€ 2.300,00 /mq di superficie utile**.

Ne deriva quindi la seguente valutazione : **2.300,00 euro/mq x 296 mq = € 680.800,00 euro ( seicentoottantamilaottocento euro)**

**2.2 Appartamento sito al primo piano dello stesso fabbricato composto da n° 11 vani sito in P.zza Annunziata 1/10 Comune di Pontecorvo**, identificato al N.C.E.U. del foglio n° 36, n° 405, sub 7, piano 1, categoria A/2, classe 3, si sviluppa per l'intero primo piano al quale si accede dalla scala comune si presenta con un lungo corridoio situato al centro dell'appartamento da quale si accede nelle seguenti divisioni: cucina, ampio soggiorno, 3 bagni, uno studio, 4 camere da letto ed un ripostiglio. L'intero appartamento è balconato per 3

lati dell'immobile e sul restante lato si trova un terrazzo coperto di 28mt.

La **superficie catastale** dell'appartamento è di **233,00 mq.** ed ha un'altezza media di 3,30 mt.

All'interno dell'appartamento ho rilevato le seguenti caratteristiche tecniche:

- impianto autonomo di riscaldamento,
- impianto elettrico,
- impianto idrico,
- impianto fognario,
- impianto gas,
- impianto telefonico,
- impianto citofonico,
- antenna Tv centralizzata.

Tutti gli impianti sono stati eseguiti con materiali della migliore qualità con **rifiniture di lusso.**

Le rifiniture interne sono molto accurate con **materiali di primissima qualità:**

- pavimentazione in ceramica in monocottura,
- doppi infissi esterni e finestre in legno massello, con avvolgibili in PVC e zanzariere,
- porte interne in legno tamburato e porta di ingresso in legno .

L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di manutenzione.

L'orientamento e il grado di luminosità sono più che sufficienti per ciascun vano finestrato.

L'esposizione è molto favorevole per il lato del soggiorno, che si affaccia su Piazza Annunziata e su un giardino pubblico con vegetazione e giochi per bambini per 2 lati con una veduta esclusiva sul fiume Liri.

Sulla base della attuale situazione del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche del fabbricato e della sua posizione centrale esclusiva nel contesto del territorio, orientamento e condivisione dell'accesso sulla proprietà, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, esaminando lo stato di conservazione, ristrutturazione e rifiniture di lusso trovate all'interno delle unità abitative e valutato le specifiche condizioni di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima in base al metodo di estimo sintetico-comparativo con beni con caratteristiche simili che alla data della consulenza il valore di mercato dell'appartamento possa essere espresso in prima approssimazione a circa **€ 1.800 /mq di superficie utile.**

Ne deriva la seguente valutazione: **1.800,00 euro/mq x 233,00 mq = € 419.400 euro**  
( quattrocentodicianovemilaquattrocento euro)

### **2.3 Appartamento sito al secondo piano dello stesso fabbricato composto da 6,5**

vani in P.zza Annunziata n°8, Comune di Pontecorvo, identificato al N.C.E.U. del foglio 36, n° 405, sub 8, piano 2, categoria A/2, classe 3, si sviluppa sopra l'intero secondo piano, al quale vi si accede dalla scala comune e si presenta con un corridoio sito al centro dell'appartamento dal quale si accede nelle seguenti divisioni: cucina, ampio soggiorno, 2 bagni, 2 camere da letto, 1 studio ed un ripostiglio. L'intero appartamento è balconato per 2 lati dell'immobile e sul restante lato si trova un ampio terrazzo, con sovrastante veranda coperta in legno e cucina esterna in muratura. Sopra questo appartamento si fa l'accesso al tetto che si presenta con una copertura a terrazzo che da una superficie complessiva dei balconi e terrazzi attinenti a questa unità immobiliare di 130 mq di superficie lorda.

La **superficie catastale complessiva** dell'appartamento è di **203,00 mq** e un'altezza media di 3,05mt.

All'interno dell'appartamento ho rilevato le seguenti caratteristiche tecniche:

- impianto autonomo di riscaldamento
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto fognario
- impianto gas
- impianto telefonico
- impianto citofonico
- antenna Tv centralizzata.

Tutti gli impianti sono stati eseguiti con materiali di migliore qualità con **rifiniture di lusso**.

Le rifiniture interne sono molto accurate con **materiali di primissima qualità**:

- pavimentazione in parchè di legno, tra ne che per il bagno e la cucina dove la pavimentazione è in piastrelle in ceramica
- doppi infissi esterni e finestre in legno massello, con avvolgibili in PVC e zanzariere.
- porte interne in legno tamburato e porta di ingresso in legno .

L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di manutenzione.

L'orientamento e il grado di luminosità sono più che sufficienti per ciascun vano finestrato. L'esposizione è molto favorevole per il lato del soggiorno, che si affaccia su Piazza Annunziata e su un giardino pubblico con vegetazione e giochi per bambini per 2 lati con una veduta esclusiva sul fiume Liri.

Sulla base della attuale situazione del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche del fabbricato e della sua posizione centrale esclusiva nel contesto del territorio, orientamento e condivisione dell'accesso sulla proprietà, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile,

esaminando lo stato di conservazione, ristrutturazione e rifiniture di lusso trovate all'interno delle unità abitative e valutato le specifiche condizioni di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima in base al metodo di estimo sintetico-comparativo con beni con caratteristiche simili che alla data della consulenza il valore di mercato dell'appartamento possa essere espresso in prima approssimazione a circa € 1.800 /mq di superficie utile.

Ne deriva la seguente valutazione: 1.800,00 euro/mq x 203,00 mq =€ 365.400 (trecentosessantacinquemilaquattrocento euro).

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

I beni oggetto di pignoramento sono unità indipendenti tra di loro di punto di vista catastale, appartengono tutte allo stesso proprietario, quindi la loro lottizzazione non presentano particolari difficoltà.

**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;**

Dalla documentazione allegata agli atti, le visure eseguite ed gli atti notarili, ho potuto determinare le seguenti iscrizioni ipotecarie per i cespiti soggetto del pignoramento elencati al punto 1.

A. Locale commerciale foglio n° 36 mappale n° 405 sub 6, piano T-S1, classe 5, categoria C/1.

**Iscrizione a favore :**

- **Atto pubblico di donazione del 13/03/1978** trascrizione N° 4212 del 07/04/1978, atto notaio Facchini Michele (Cassino), donazione accettata .

**Trascrizione contro :**

- **Atto esecutivo cautelare di pignoramento n° 1** emesso dal **Tribunale di Cassino** nel 28.09.2005 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma di euro 232.215,58 euro più accessori.

**Iscrizione contro:**

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato**

con atto notarile pubblico n°24371 trascritto il 21/07/2000 a favore di MEDIO CREDITO CENTRALE SpA ( Roma) per la somma di 1.250.000.000 di lire ( 645.571,12 euro) durata 10anni.

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31771 trascritto il 15/05/2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma di 500.000,00 euro, durata 10 anni.
- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31772 trascritto il 15/05/2003 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma di 440.000 euro, durata 15 anni.
- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo** n° 644 emesso dal Tribunale di Firenze nel 30.01.2001 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di CENTRO LEASING Spa (FI) per la somma di euro 22.000 euro ( ventidue mila euro).

B. Appartamento primo piano foglio n° 36, mappale n° 405, sub 7 piano 1, categoria A/2, classe 3.

**Iscrizione a favore :**

- **Atto pubblico di donazione del 13/03/1978** trascrizione N° 4212 del 07/04/1978, atto notaio Facchini Michele (Cassino), donazione accettata .

**Trascrizione contro :**

- **Atto esecutivo cautelare di pignoramento** n° 1 emesso dal Tribunale di Cassino nel 28.09.2005 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di [REDACTED] per la somma di euro 232.215,58 euro più accessori.

**Iscrizione contro :**

- **Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°14069/3209 trascritto il 01/06/1998 a favore della BANCA POPOLARE DI SPOLETO SpA (PG) per la somma di 400 milioni di lire ( 206.582,76 euro), durata 10 anni.
- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto notarile pubblico** n°24371 trascritto il 21/07/2000 a favore di MEDIO CREDITO CENTRALE SpA ( Roma) per la somma di 1.250.000.000 di lire

( 645.571,12 euro) durata 10 anni.

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31771 trascritto il 15/05/2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma 500.000 euro, durata 10 anni
- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31772 trascritto il 15/05/2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma 440.000 euro, durata 15 anni.
- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo** n° 644 emesso dal Tribunale di Firenze nel 30.01.2001 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di CENTRO LEASING Spa (FI) per la somma di euro 22.000 euro ( ventidue mila euro).

C. Appartamento secondo piano foglio 36, n° 405, sub 8 piano 2, categoria A/2, classe 3

**Iscrizione a favore :**

- **Atto pubblico di donazione del 13/03/1978** trascrizione N° 4212 del 07/04/1978, atto notaio Facchini Michele (Cassino), donazione accettata .

**Trascrizione contro :**

- **Atto esecutivo cautelare di pignoramento** n° 1 emesso dal Tribunale di Cassino nel 28.09.2005 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma di euro 232.215,58 euro più accessori.

**Iscrizione contro :**

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto notarile pubblico** n°24371 trascritto il 21/07/2000 a favore di MEDIO CREDITO CENTRALE SpA ( Roma) per la somma di 1.250.000.000 di lire ( 645.571,12 euro) durata 10 anni.
- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31771 trascritto il 15/05/2003 a favore Di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma 500.000 euro, durata 10 anni.
- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico** n°31772 trascritto il 15/05/2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SpA (PD) per la somma 440.000 euro, durata 15 anni.

- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo** n° 644 emesso dal Tribunale di Firenze nel 30.01.2001 diventato esecutivo il 25.10.2005 a favore di CENTRO LEASING Spa (FI) per la somma di euro 22.000 euro (ventidue mila euro).

**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;**

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. ma all'atto del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU, ha rilevato una difformità rispetto al progetto approvato e le concessioni edilizie autorizzate rilasciate dall'Ufficio tecnico del Comune di Pontecorvo che riguardano la costruzione di una veranda in legno incastrata nella muratura portante con copertura in tegole e relativi pilastri in legno attinente all'unità immobiliare del secondo piano cioè, l'appartamento identificato al foglio n° 36, mappale n° 405, sub 8, piano 2.

Visto tale difformità ho provveduto previa autorizzazione da Lei concessa Signor Giudice, a regolarizzare il tutto mediante istanza di Denuncia di variazione eseguita ai sensi di legge al N.C.E.U. ed al Comune di Pontecorvo ed allegata agli atti (vedasi allegato 10) in questo modo accertando anche la conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico in materia edilizia D.P.R. n° 380/2001.

**6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;**

La costruzione rispetta tutte le concessioni edilizie rilasciate dal Comune e vari enti autorizzativi. L'unica difformità è stata sanata con la denuncia di variazione da me eseguita, quindi allo stato attuale tutte le 3 unità immobiliare sono conformi alle normative urbanistiche-edile e non presentano abusi edilizi o violazioni della normativa urbanistica vigente in quanto non hanno comportato modifiche alla sagoma della costruzione, e non hanno modificato la destinazione d'uso delle costruzioni e/o delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

7. Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla 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;

a. Nel corso del sopralluogo dell'immobile il locale commerciale risulta attualmente occupato dalla [REDACTED]

b. L'appartamento al primo piano risulta attualmente abitato da [REDACTED]

[REDACTED]

c. L'appartamento del secondo piano risulta attualmente abitato da [REDACTED]

[REDACTED]

6. 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 le planimetrie esplicative;

Dall'analisi della documentazione posso dire che è possibile dividere i beni pignorati in 3 lotti singoli dotati di autonomia, (i dati e le planimetrie esplicative vedasi allegato n° 9 Lottizzazione).

Si possono elencare in questo modo:

**Lotto 1° Locale commerciale sito su 2 livelli** di 296 mq, in P.zza Annunziata 1/10

Comune di Pontecorvo, catasto urbano N.C.E.U. foglio 36 mappale n° 405 sub 6, piano T-S1, classe 5, categoria C/1, con una rendita di 5.335,21 euro.

**Lotto 2° Appartamento sito al primo piano** dello stesso fabbricato del punto A).

composto da 11 vani in P.zza Annunziata 1/10 Comune di Pontecorvo, identificato al N.C.E.U. del foglio 36, n° 405, sub 7 piano 1, categoria A/2, classe 3 con una rendita di 568,10 euro,

**Lotto 3° Appartamento sito al secondo piano** dello stesso fabbricato del punto A).

composto da 6 vani e accessori in P.zza Annunziata 1/10 Comune di Pontecorvo, identificato al N.C.E.U. del foglio 36, n° 405, sub 8 piano 2, categoria A/2, classe 3, con una rendita di 335,70 euro.

7. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di

**diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.**

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità e non sono presenti diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

**8. 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;**

Come da Lei, Sig. Giudice richiesto, alla presente relazione viene allegato per ciascun lotto proposto, un conforme modulo ( Allegato 9 Lottizzazione) in formato cartaceo, regolarmente compilato.

**9. 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 2 foto del bene e la planimetria dello stesso , nonché eventuali ulteriori documenti validi per la consultazione on-line;**

Come richiesto nella formulazione dei quesiti, la presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni immobiliare del Tribunale di Cassino, sia in formato cartaceo che informatico ed è corredata dalle planimetrie catastali e dai rilievi planimetrici dei beni oggetti di stima. Il supporto informatico utilizzato è un CD/R, contenente la relazione di perizia in formato Word Windows oltre agli allegati in formato jpg.

**10. Alleghi alla redazione almeno 2 fotografie esterne del bene ed almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, misura 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 ;**

Così come da lei richiesto ho allegato più foto per ogni bene oggetto di pignoramento( allegato n° 1) le planimetrie ed gli estratti mappali( allegato n° 5-6), le visure catastali ( allegato n° 4), copie delle concessioni edilizie ed atti di sanatoria (allegato 8) così come esposto più giù nel riepilogo degli allegati a questa perizia.

**Riepilogo allegati:**

Alla presente relazione allego i seguenti documenti:

Allegato 1- Documentazione fotografica

Allegato 2- Lettere, ricevute raccomandate per il sopralluogo

Allegato 3 - Verbali di sopralluogo

Allegato 4- Visure catastali

Allegato 5- Estratti di mappa catasto terreni ed urbano

Allegato 6- Elaborati planimetrici per gli immobili

Allegato 7- Richiesta di proroga

Allegato 8- Copie delle concessioni edilizie ed atti di sanatoria

Allegato 9- Denuncia di variazione per locale commerciale

Allegato 10- Lottizzazione cespiti pignorati

Allegato 11- Parcella C.T.U

#### **CONCLUSIONI DEL C.T.U. SUL PROGETTO DIVISIONALE**

Nel rassegnare la presente relazione, consegnata presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliare presso il Tribunale di Cassino ritengo di aver svolto completamente il mandato ricevuto , ringraziandola per la fiducia accordatami dalla S.V. Ill.ma e rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento nel merito del lavoro svolto.

Cassino 22.11.2008

Il C.T.U.

Geom. Di Bartolomeo Giuseppe