

## **TRIBUNALE DI CASSINO**

Esecuzione Immobiliare n.°202/2012 R.G.E.

Tra UNICREDIT BANCA DI ROMA Spa in danno di *XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Con provvedimento dell'Ill./mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca ARATARI, la sottoscritta dott. arch. Antonella VOZZA nata a Sora (Fr) il 17/11/1970 ed ivi residente alla Via Camangi snc, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Frosinone al n.°586, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in epigrafe.

All'udienza del 07/04/2014 la scrivente accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e gli venivano proposti i quesiti di seguito esposti.

Successivamente, mediante lettere trasmesse a mezzo raccomandate a/r e PEC, si avvisavano le parti che la scrivente in data 30/04/2014 alle ore 15:00 sarebbe stata presso l'immobile oggetto di pignoramento siti nel Comune di Arce alla Via Santa Giusta per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale occasione nessuno è comparso.

Rintracciato telefonicamente l'esecutato si concordava e comunicava nuovamente formalmente l'accesso per il giorno 02/07/2014 alle ore 15:00.

Come risulta da verbale redatto, in tale occasione sono comparsi il sig. XXXX XXXX, esecutato; quest'ultimo ha permesso l'accesso presso il bene pignorato, consentendo di effettuare il necessario rilievo metrico e fotografico sulla scorta anche di planimetrie catastali.

Relativamente a tutti gli immobili in questione inoltre, sono state effettuate le seguenti ricerche allegate alla presente relazione:

- presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 29/04/2014 per l'acquisizione di certificazioni e visure degli immobili, pianta dei fabbricati e stralci planimetrici della zona (all. n.2).
- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 08/09/2014, eseguite per richiesta elenco formalità (all. n.3).
- presso l'ufficio tecnico del Comune di Arce in data 25/09/2014 per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile (all.4).

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1) Descrizione dei beni**

I beni, identificati durante i sopralluoghi ed in base all'esame delle ricerche effettuate, consistono in:

1-1) IMMOBILE NEL COMUNE DI ARCE (FR)

**Unità immobiliare; Consistenza: 6 vani; Categ. A/2; Classe 1;  
NCEU FGL.35 NUM.365 SUB.20; RENDITA €189,02**

Comune censuario: Arce (Fr)

Ubicazione: Via Santa Giusta

Confini: vano scala, corte, S.r.r. S.r.l.

Natura del diritto e titolarità:

**proprietà per 1/1, xxxxxxxxxxxx x(esecutato) nato ad xxxxxil  
xxxxxx**

### **Descrizione**

In base ad accertamenti effettuati, detto immobile consiste in appartamento mansardato al piano terzo di maggior fabbricato in cemento armato.

Risultato in modeste condizioni manutentive per quanto riguarda gli ambienti interni all'edificio, ma in buone per ciò che attiene l'esterno del condominio, risulta essere il domicilio del debitore.

Le finiture delle pareti sono con intonaco del tipo civile e pittura a più starti; le pavimentazioni in ceramica; le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio, gli schermi alle finestre sono costituiti tapparelle avvolgibili in plastica.

La superficie netta coperta è pari a circa 130 mq; le altezze interne variano fino ad un massimo di 3 metri.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è assicurato da caldaia murale a gas posta all'esterno e corpi scaldanti a più elementi alle pareti.

L'impianto idraulico, specie nei bagni, necessita di interventi di riparazione in quanto non in perfetta efficienza.

L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, bagno, tre camere di cui una con piccolo bagno, servite da lungo corridoio; a fronti opposti vi sono due balconi a sviluppo longitudinale.

L'appartamento è raggiungibile da corte esterna condominiale per mezzo di ampia scala a pozzo, servente le altre proprietà ai vari livelli.

## **2) Conformità dei dati catastali al pignoramento**

L'atto di pignoramento relativo all'istanza di vendita promosso da Unicredit Spa depositata in cancelleria in data 26/11/2012 non presenta difformità circa l'individuazione dei beni.

## **3) Necessità di accatastamento**

Il bene in oggetto risultano censito nel catasto fabbricato di Arce (Fr).

Si precisa che le misure utili interne dell'appartamento non rispecchiano fedelmente quelle riportate in catasto.

In particolare il piccolo ripostiglio a sud, è stato adibito a servizio igienico con ingresso diretto dall'adiacente camera da letto.

Pertanto, per una maggior precisione, si potrebbe procedere ad una modifica di detta pianta, ed un aggiornamento per "esatta rappresentazione grafica".

#### **4) Necessità di frazionamento**

Alla luce di quanto accertato per i beni relativi alla prima unità negoziale non è risultato necessario procedere a frazionamenti.

#### **5) Titolarità del diritto pignorato**

Il bene in oggetto, in base a quanto potuto accertare sono riconducibili all'esecutato per atto di compravendita notar Labate di Sora in data 23/02/2006 trascritto ai nn.3668/2444 in data 24/02/2006, da XXXXXXXXXX nato ad Arce il XXXXXXXX

A XXXXXXXXXXXXXXXX era pervenuto per atto di compravendita del Notaio Fernando Scardamaglia di Cassino in data 15/06/1989 trascritto ai nn. 9525/7621 in data 11/07/1989.

A seguito di ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone condotta a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del succitato pignoramento e sino alla data di incarico peritale sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sul bene di seguito specificati:

- Iscrizione del 24/02/2004 nn.3669/714

Descrizione: Ipoteca volontaria

Soggetto a favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA

Soggetto contro: XXXXX

- Trascrizione del 25/10/2012 nn.19959/15578

Descrizione: Pignoramento immobiliare –Tribunale di Cassino

Soggetto a favore: Unicredit spa

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Detto elenco acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone viene rimesso in allegato n.3 alla presente relazione.

#### **6) Completezza della documentazione**

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore è risultata completa.

E' stata rimessa in allegato n.3, copia di atto di provenienza del bene.

#### **7) Utilizzazione del bene**

Il territorio di Arce è provvisto di strumento urbanistico; la zona in oggetto ricade in zona "*El AGRICOLA*" del vigente P.R.G. .

#### **8) Regolarità urbanistica**

Effettuata ricerca presso gli uffici comunali degli estremi autorizzativi per l'edificazione di tali opere non presenti all'atto di provenienza, si rinveniva concessione edilizia n°947 del 22/08/2012 rilasciata a XXXXXXXX nato ad Arce il XXXXXXXX come da pratica di condono edilizio n°429 prot. n.2394/86.

La documentazione prodotta dal Comune comprende anche lettera sollecito del richiedente del condono prot. 10069 del 18/12/2008 con ricevute di versamenti.

Rispetto alla planimetria allegata alla concessione sopra richiamata, è stato riscontrato in sede di sopralluogo la sostanziale difformità dovuta all'uso di parte del sottotetto praticabile posto al lato Nord-est dell'appartamento.

Tale circostanza è rappresentata nella planimetria catastale risalente al 1982 (vedi allegato n.2), in cui viene riportata la stanza "ripostiglio" avente superficie pari a circa 12 metriquadri, inserita nella pratica di condono come sottotetto non praticabile.

Pertanto l'uso di tale spazio dovrebbe necessariamente essere ripristinato secondo quanto assentito con la concessione in sanatoria rilasciata.

Restano inoltre le differenze descritte in risposta al quesito n.3, in particolare circa il piccolo ripostiglio a sud, che è stato adibito a servizio igienico con ingresso diretto dall'adiacente camera da letto.

#### **9) Formazione dei lotti**

Il bene pignorato può essere venduto in singolo lotto di seguito descritto.

**Lotto n°1:** Beni 1/1 (Fabbricato foglio 35 mappale 365 sub.20)

Per l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti leggasi risposta al punto 5) del presente quesito (elenchi sintetici rimessi in allegato n°3).

#### **10) Beni indivisi**

Il bene sono riconducibili all'esecutato per l'intero.

Pertanto non è necessario procedere a divisioni e frazionamenti.

#### **11) Stato di occupazione del bene**

Il bene alla data di sopralluogo è risultato occupato dal debitore.

#### **12) Valore locativo del bene**

Il bene non risulta essere occupato da terzi: pertanto non si procede all'indicazione dei valori locativi.

#### **13) Oneri gravanti sul bene**

Non risultano a carico del bene pignorato l'esistenza di 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 espliciti vincoli od oneri condominiali (se non quelli dovuti al normale utilizzo delle parti comuni) che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

#### **14) Valore dei beni**

Per la determinazione del valore del bene si è adottato come parametro tecnico il prezzo a mq, lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita nei comprensori di Cassino e zone limitrofe, valore che si è dedotto dopo un'analisi di mercato, e tenendo conto di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche (posizione del complesso, pertinenze, ecc. ecc.); nelle stime sono compresi tutti gli spazi e le dotazioni accessorie.

Il valore stimato per gli immobili pignorati ammonta in totale a **€129.800,00** come di seguito specificato.

##### **1-1) IMMOBILE NEL COMUNE DI ARCE (FR)**

**Unità immobiliare; Consistenza: 6 vani; Categ. A/2; Classe 1;  
NCEU FGL.35 NUM.365 SUB.20; RENDITA €189,02**

Comune censuario: Arce (Fr)

Ubicazione: Via Santa Giusta

Confini: vano scala, corte, S.r.r. S.r.l.

Natura del diritto e titolarità:

**proprietà per 1/1, xxxxx (esecutato) nato ad xxxxx il  
xxxx**

➤ Valutazione del bene al prezzo di mercato:  
 $118\text{mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€}129.800,00$

➤ **Valore del bene secondo i diritti vantati dall'esecutato:**  
 **$1/1 \times \text{€}129.800,00 = \text{€}129.800,00$**

*(Mansarda al piano terzo in edificio in cemento armato con corte esterna sito in Via Santa Giusta nel Comune di Arce, avente superfice pari a metriquadri 118 con due terrazzi)*



### 15) Formulazione dei lotti

I beni pignorati possono essere venduti in n°1 lotti di seguito descritti.

<b>Lotto n°1:</b> Bene 1/1 – <i>APPARTAMENTO</i>
--

1-1) IMMOBILE NEL COMUNE DI ARCE (FR)

**Unità immobiliare; Consistenza: 6 vani; Categ. A/2; Classe 1;  
NCEU FGL.35 NUM.365 SUB.20; RENDITA €189,02**

**proprietà per 1/1, xxxxxxxx(esecutato) nato ad xxxxxxxx il  
xxxxx**

➤ Valutazione del bene al prezzo di mercato:

118mq x 1.100,00 €/mq = €129.800,00

➤ **Valore del bene secondo i diritti vantati dall'esecutato:**

**1/1 x €129.800,00= €129.800,00**

*(Mansarda al piano terzo in edificio in cemento armato con corte esterna sito in Via Santa Giusta nel Comune di Arce, avente superficie pari a metriquadri 118 con due terrazzi)*

### 16) Attestazione di Prestazione energetica

Il campo di applicazione della Legge sulla certificazione energetica riguarda il bene 1/1 in oggetto (appartamento).

La scrivente ha pertanto redatto relativa Attestazione di Prestazione Energetica, rimessa in allegato alla presente relazione, in separato fascicolo.

TABELLA DESCRITTIVA FILES GRAFICI SU CDROM					
FILE	DESCRIZIONE TESTUALE	LOTTO 1			
Relazione.pdf	Testo elaborato peritale	x			
Planimetria.jpg	Stralcio planimetria catastale di zona	x			
Pianta.jpg	Pianta catastale bene 1/1	x			
Foto da 1.jpg a 4.jpg	Vista bene 1/1	x			
Sintesi.doc	Descrizione immobili	x			

### **ULTERIORI DISPOSIZIONI DELL'ILL.MO G.E.**

Unitamente alla presente relazione in formato cartaceo completa degli allegati sopra elencati si deposita quanto segue:

- Copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso
- Foglio in cui è analiticamente riportata la descrizione dei beni da allegare al fascicolo d'ufficio e consegnare al Giudice all'udienza successiva
- N°2 copie su supporto digitale (CD ROM) comprendenti:
  - a) File contenente il testo dell'elaborato peritale (senza dati sensibili)
  - b) Fotografie e planimetrie (vedi tabella descrittiva sopra riportata)
  - c) File in formato Word contenente la descrizione analitica dei beni di cui sopra
  - d) Tabella descrittiva in formato excel dei suddetti files depositati
- N°1 Attestazioni di certificazione energetica

n.b. I supporti digitali sopra indicati sono stati prodotti in ossequio al provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008.

**Si è provveduto a trasmettere a mezzo racc. a/r copie dell'elaborato peritale al creditore procedente ed al debitore.**

Si allegano alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo
- all.1 Rilievo fotografico
- all.2 Visure e planimetrie catastali
- all.3 Visure presso la Cons. RR.II. di Frosinone (elenco formalità) e copia atto di provenienza dei beni
- all.4 Richiesta e documentazione prodotta dal Comune di Arce (Fr)
- N.°1 Attestazioni di Prestazione Energetica immobile (in separato fascicolo)
- Nota professionale con copia della relazione, ricevute raccomandate, ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Frosinone e certificazioni catastali.

La sottoscritta dott. arch. Antonella VOZZA ritiene di aver svolto l'incarico conferitogli in piena coscienza, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori incarichi.

Sora, li 29/09/2014

IL C.T.U.  
dott. arch. Antonella VOZZA