

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO**

Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

udienza rinviata al 13/10/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ARATARI FRANCESCA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. RUOLO G. E. **32/2012**

CONTRO – debitore -

XXXXXX XXXXXX, [REDACTED]

PROMOSSO – creditore precedente - da

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA , 37100 VERONA (VR)**

**RELAZIONE TECNICA DELL' ESPERTO**

PER SUPPORTO DIGITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.  
Geom. Bruno FARGNOLI

DATA DEPOSITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ESPERTO NOMINATO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ARATARI FRANCESCA del Tribunale Civile di Cassino, ufficio delle Esecuzioni Immobiliari.



### CONFERIMENTO ED ACCETTAZIONE INCARICO

Il 04-06-2012 si conferiva al sottoscritto Geom. Bruno Fargnoli di Vallemaio l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato di proprietà di XXXXXX XXXXXX; il procedimento risulta registrato al numero 32/2012 del Registro Generale delle Esecuzioni e promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA.

Contestualmente si accettava l'incarico con giuramento di rito e venivano formulati i seguenti quesiti:

1. **descrizione del bene:** *descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia ) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo dell'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 di 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;*
2. **conformità dei dati catastali al pignoramento:** *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.*
3. **necessità di accatastamento:** *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;*
4. **necessità di frazionamento:** *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 l'esperto 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;*

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 (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; acquisisca l'atto di provenienza del debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultasse dalla documentazione in atti;
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;
7. **utilizzo del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **regolarità urbanistica:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e 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 artt. 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;
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;
10. **beni indivisi:** dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;
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'eventuale 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 casa 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 procedura 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;*

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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica, ovvero costituisca seconda casa;*
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;*
14. **valore del bene:** *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);*
15. **formulazione dei lotti:** *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;*
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.*

L'udienza veniva rinviata al 28-01-2013 e per ultimo al 13 ottobre 2014.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico, il sottoscritto ha proceduto subito a svolgere indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile, all'attualità, del cespite in trattazione; in seguito si sono effettuati i necessari sopralluoghi allo scopo di accertare l'ubicazione dell'immobile in esame anche nel contesto urbanistico.

CTU geom. Bruno Fargnoli di Vallemaio – proc. Esec. N. 32/12 – UniCredit credit management bank spa / XXXXXX XXXXXX.  
- G. E. dott.ssa Francesca ARATARI

Contestualmente si dava inizio alle operazioni peritali per l'acquisizione diretta, presso gli uffici del Comune, dei documenti necessari per l'espletamento dell'incarico, si incontravano difficoltà per l'assenza del responsabile dell'ufficio tecnico.

In data 30-08-2012 si effettuava ulteriore sopralluogo previa comunicazione del 20-08-2012, racc. te n. 1209827440-3 e n.12098274401-0; al sopralluogo non interveniva nessuno; il compendio era completamente abbandonato.

Si dava inizio ad una ricognizione esterna dei manufatti e si procedeva ad effettuare alcune misurazioni relative allo spazio esterno oltre ad effettuare fotografie del fabbricato e del complesso circostante ( cfr. allegati).

In assenza di esito positivo, si formulava in data 30-8-12 al comune di Colle S. Magno richiesta scritta di idonea certificazione; i documenti venivano parzialmente prodotti il 25-09-2012 dal comune di Colle S. Magno.

Le operazioni, però, sono state integrate con altre ricerche catastali relativamente alla classificazione dell'unità immobiliare e delle variazioni catastali; inoltre si sono ampliate per poter procedere ad una più precisa identificazione dei diritti allo spazio comune (vicolo) che permette l'accesso alla porzione di fabbricato de quo.-

In data 04-09 2012 si presentava istanza al Giudice dell'esecuzione per chiedere se la stima poteva essere redatta secondo le indicazioni descrittive contenute nel documento di variazione catastale; ancora in data 01-10-2012 si presentava nuova istanza al fine di accordare una proroga che veniva accolta; in data 21-08 -2012 si chiedeva di essere autorizzato ad eseguire l'attestato di certificazione energetica.

L'istanza veniva accolta e con provvedimento del 19-09-2012 si dava atto della nomina di un custode giudiziario; il 28-01-2013 l'avvocato Elisabetta Di Mascio si dichiara disposta ad accettare l'incarico conferitogli già con separato provvedimento, rinviando l'udienza al 01-07-2013 . alla detta udienza si emetteva l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato con nomina dell'avv. Anna Longo legale per l'afferente procedura esecutiva, rinviando all'ud. del 17-02-2014.

All'esito della detta udienza, stante la liberazione dell'immobile pignorato, rinvia all'udienza del 13-10-2014.

Il CTU, dopo aver esaminati gli atti ed effettuate le ulteriori ricerche, oltre alla verifica della documentazione ex art 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea, redige la presente relazione seguendo l'ordine dei quesiti formulati.

## RISPOSTE AI QUESITI AD EVASIONE DELL'INCARICO

### 1) DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili pignorati, come da certificato agli atti d'ufficio, e mediante accesso effettivo ( sui luoghi in cui e sito l'immobile) nell'immobile, sono stati così individuati:

**a- porzione di fabbricato sito in Colle S. Magno, vicolo Corte dei Rasi, riportato nel N.C.E.U. al foglio 21, mappale 132 sub 9, PIANO T-1-2 , numero 10.**

- CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: l'aspetto complessivo della porzione di fabbricato è in uno stato discreto; al piano terra con accesso indipendente dalla parte comune, un locale ad uso cucina con scala interna; al piano primo con ingresso indipendente da scala e pianerottolo comune, locale soggiorno con disimpegno, bagno e scala interna; al piano secondo del tipo mansardato, due camerette da letto con w.c. e disimpegno.

- STATO DI INTERCLUSIONE: la porzione di fabbricato confina con corte comune dal lato ingresso, i restanti tre lati sono interclusi dall'agglomerato urbano del centro storico.

- SUPERFICIE NETTA: nel totale mq. 63,51 (sessantatre/51).

- SUPERFICIE COMMERCIALE: nel totale mq. 82,00 (ottantadue/00)

- CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI: a confine con eredi XXXXXXXX XXXXXX, eredi XXXXXXXX XXXXXXXX, eredi XXXXXXXX \*\*\*\*\* ed eredi XXXXXXXX XXXXXXXX; al foglio 21 del mappale 132 sub 9.

- CONDIZIONE DI MANUTENZIONE: non si rinvencono certificazioni relativi agli esistenti impianti; non esistono verifiche sulle installazioni eseguite.

- PERTINENZE : non esistono accessori e dotazioni condominiali, millesimi di parti comuni o eventuali oneri condominiali.

### 2) CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

Si è riscontrato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

### 3) NECESSITÀ DI ACCATASTAMENTO

Si è constatato che non vi è necessità di accatastamento.

### 4) NECESSITÀ DI FRAZIONAMENTO

Si è analizzato che non vi è necessità di frazionamento.

### 5) TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO

Si è accertato la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportato nel pignoramento e quella risultante dalla ispezione ipotecaria numero T153787 effettuata dal sottoscritto CTU il 26/09/2012.

Si riporta l'elenco sintetico delle formalità per nota:

- 1- **trascrizione a favore** del 04/08/2008, reg. part. 11572, reg. gen. 17270; atto tra vivi- compravendita del 30/07/2008, rep 95924/22899 del notaio Jannitti Piomallo Rodolfo;
- 2- **trascrizione contro** del 21/03/2012 – reg. part. 4519, reg. gen. 5474; ufficiale giudiziario del tribunale civile, rep. 152 del 26/01/2012; atto esecutivo-verbale di pignoramento;
- 3- **iscrizione contro** del 04/08/2008 – reg. part. 3227, reg. gen. 17271 – pubblico ufficiale Jannitti Piomalli Rodolfo, rep. 95925/22900 del 30/07/2008- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. (crf allegati- ispezione ipotecaria del 26/09/2012- agenzia del territorio ufficio prov.le di Frosinone, servizio P.I.)

#### 6) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è verificato la completezza della documentazione deposita ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale comprende l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene risalente al 25 agosto 1976 n. 2651 di rep., registrato a Cassino il 03 settembre 1976 al n. 2150 vol. 65.

#### 7) UTILIZZAZIONE DEL BENE

Si indica che lo strumento urbanistico del comune di Colle San Magno classifica la zona su cui ricade l'immobile oggetto di stima, in un ambito a prevalente destinazione residenziale in "Zona A Centro Storico".

#### 8) REGOLARITÀ URBANISTICA

Si indica che dagli accertamenti eseguiti, il bene, sottoposto alla presente esecuzione, risulta essere stato costruito in data anteriore all'anno 1967.

Non sono pendenti, presso il comune di Colle San Magno procedure amministrative e sanzionatorie.

#### 9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Si propone la vendita del bene pignorato in un unico lotto così costituito:

- LOTTO UNICO - piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano sito in comune di Colle San Magno alla via Vicolo Corte dei Rasi n. 10, composto da una piano terra con un locale ad uso cucina e scala interna, da un piano primo con piccolo disimpegno, bagno e camera da letto, da un piano secondo uso mansarda con due locali, disimpegno, bagno e scala interna; in catasto fabbricati al foglio 21, particella 132 sub. 9, cat. A/4, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita € 207,36, vicolo corte dei rasi n. 10, piano: T-1-2; a confine con eredi XXXXXX XXXXXX, eredi XXXXXX XXXXXX, corte comune, salvo altri.

#### 10) BENI INDIVISI

Il bene pignorato gode di singola autonomia, non è necessario procedere ad alcuna divisione.

### 11) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 30 maggio 2014, il bene non è risultato occupato.

### 12) VALORE LOCATIVO DEL BENE

Lotto unico- comune di Colle S. Magno- porzione di fabbricato per civile abitazione, stimato in €/mq. 2,00 che moltiplicato per la superficie di mq. 82,00 da un valore locativo di € 164,00 .

### 13) ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento rientra nella perimetrazione dello strumento urbanistico del comune di Colle San Magno che classifica la zona, in cui ricade l'immobile oggetto di stima, in un ambito a prevalente destinazione residenziale in "Zona A Centro Storico".

### 14) VALORE DEL BENE

Il CTU, vista la situazione edilizia della zona e i caratteri intrinseci ed estrinseci e, considerata la discreta comodità degli accessi stradali del centro storico, la vicinanza relativa con quasi tutti gli edifici pubblici e la sua posizione di ambito storico, nonché la relativa tranquillità della zona, ritiene che il valore del bene di cui è causa può essere ricavato attraverso la stima sintetica comparativa, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale, basato sulla elementare legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto, dopo un attento esame del mercato della zona, esaminando alcuni atti di compravendita e i dati statistici sui prezzi unitari paragonabili a quelli in esame, oltre ai valori delle rendite catastali e alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ha rilevato prezzi storici certi e in numero sufficiente, tali da costituire una scala di valori noti che hanno permesso di definire, per comparazione delle notizie raccolte, il più probabile valore unitario di mercato dei beni oggetto di stima.

Per i dati ricavati si può ritenere equa una valutazione unitaria di mercato pari ad Euro 1150,00 al metro quadrato di superficie commerciale per gli appartamenti ultimati, mentre è pari a Euro 900,00 al metro quadrato di superficie utile per l'appartamento che risulta in fase di completamento per la sola parte dei servizi igienici.

La superficie è stata calcolata tenendo conto dei rilievi effettuati nonché dal raffronto delle indicazioni catastali e di quelle rilevate dalle planimetrie allegate.

### 15) FORMULAZIONE DEL LOTTO

**DIRITTI** DELL' ESECUTATO: piena proprietà.

**UBICAZIONE:** appartamento in COMUNE di COLLE SAN MAGNO (FR), VICOLO CORTE DEI RASI n. 10.

**NATURA:** fabbricato di vecchia costruzione con struttura portante in muratura di pietra locale.



**CONSISTENZA:** appartamento a civile abitazione costituito a piano terra da un locale ad uso cucina e scala interna, da un piano primo con piccolo disimpegno, bagno e camera da letto, da un piano secondo uso mansarda con due locali, disimpegno, bagno e scala interna.

**CONFINANTI:** a confine con eredi XXXXXX XXXXXX, eredi XXXXXX XXXXXXXX, eredi XXXXXX XXXX ed eredi XXXXXX XXXXXX, salvo altri.

**DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:** catasto fabbricati del Comune di Colle San Magno (codice C870) provincia di Frosinone; N.C.E.U., foglio 21, particella 132 sub 9, cat. A/4, classe 6, cons. 5,5 vani, rendita € 207,36.

**VALORE ATTRIBUITO** al lotto: € 94.300,00 in c. t. € 94.000,00 .-

#### 16) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica; si è proceduto a redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) con metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300.

L'immobile pertanto è risultato appartenere alla classe energetica globale "G"

Copia del documento è allagata alla presente CTU.

### CONCLUSIONI - RIEPILOGO STIMA

Il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Si riporta in calce la formulazione dei lotti.

| N. LOTTO  | VALORE      | RIFERIMENTI CATASTALE                             |
|---|-------------|---|
| UNICO   | € 94.000,00 | Foglio 21, n. 132 sub 9 Comune di Colle San Magno |
| <b>TOTALE VALORE STIMATO PER LE QUOTE DI PROPRIETA' € 94.000,00</b> |             |   |

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria

esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cassino secondo il disposto del verbale di giuramento:

- Una copia su CD ROM redatta con programma Word, per la lettura informatica ed una copia in formato PDF ;
- una copia per la parte trasmessa a mezzo posta elettronica;
- richiesta di liquidazione del compenso con copia della sola relazione **unitamente alla nota spese ed onorari;**

- Una copia in originale corredata dagli allegati per il G.E., ed ai fascicoli di parte e della documentazione ipocatastale prelevati con regolare autorizzazione e dai seguenti allegati come da indice a margine.

Vallemaio, 31 luglio 2014



Il CTU  
Geom. Bruno FARGNOLI



### INDICE DEGLI ALLEGATI

| <b>Allegato</b>  | <b>pag.</b> |
|--|-------------|
| <b>00</b>  | -           |
| A) <u>Verbale di sopralluogo</u>   | -           |
| <b>01</b>  | -           |
| A) <u>Rilievo fotografico</u>  | -           |
| <b>02</b>  | -           |
| A) <u>Elenco sintetico delle formalità al 26/09/2012</u>                                       | -           |
| B) <u>Nota di trascrizione R. G. N. 17270</u>  | -           |
| C) <u>Nota di iscrizione R. G. N. 17271</u>  | -           |
| D) <u>Nota di trascrizione R. G. N. 5474</u>   | -           |
| <b>03</b>  | -           |
| A) <u>Visura catastale per immobile</u>  | -           |
| B) <u>Mappa catastale</u>  | -           |
| C) <u>DOCFA prot. 212150 del 2008</u>  | -           |
| <b>04</b>  | -           |
| A) <u>Stralcio del P. R. G. del Comune di Colle San Magno con relativa norma di attuazione</u> | -           |
| <b>05</b>  | -           |
| A) <u>Rilievo stato di fatto al 30/04/2014</u>   | -           |
| <b>06</b>  | -           |
| A) <u>Attestato di Prestazione Energetica</u>  | -           |
| <b>07</b>  | -           |
| <u>Istanza di proroga e richieste varie</u>  | -           |
| <b>Copia a parte</b>   |             |
| <u>Nota spese ed onorario</u>  | -           |



## **INDICE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



|   |            |
|---|------------|
| <b>Conferimento ed accettazione dell'incarico</b>       | <b>1-3</b> |
| <b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>            | <b>3-4</b> |
| <b>Risposte ai quesiti ad evasione dell'incarico</b>    | <b>5-8</b> |
| 1) <u>Descrizione del bene</u>                          | 5          |
| 2) <u>Conformità dei dati catastali al pignoramento</u> | 5          |
| 3) <u>Necessità di accatastamento</u>                   | 5          |
| 4) <u>Necessità di frazionamento</u>                    | 5          |
| 5) <u>Titolarità del diritto pignorato</u>              | 5-6        |
| 6) <u>Completezza della documentazione</u>              | 6          |
| 7) <u>Utilizzazione del bene</u>                        | 6          |
| 8) <u>Regolarità urbanistica</u>                        | 6          |
| 9) <u>Formazione di lotti</u>                           | 6          |
| 10) <u>Beni indivisi</u>                                | 6          |
| 11) <u>Stato di occupazione del bene</u>                | 7          |
| 12) <u>Valore locativo del bene</u>                     | 7          |
| 13) <u>Oneri gravanti sul bene</u>                      | 7          |
| 14) <u>Valore del bene</u>                              | 7          |
| 15) <u>Formazione dei lotti</u>                         | 7-8        |
| 16) <u>Attestazione di Certificazione Energetica</u>    | 8          |
| <b>Conclusioni-riepilogo di stima</b>                   | <b>8-9</b> |
| <b>Indice degli allegati</b>                            | <b>9</b>   |

