

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sergio Di Gerio

via Garigliano, 98 - 03043 Cassina (Fr) _ Tel. 0776.25469 - Cell. 329.3675999



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. nr. 188/2007 promossa

da [REDACTED]

in danno di

Codice Fiscale [REDACTED]

con sede in [REDACTED]



G.E.: dott. Andrea P. Taviano

Rinvio al: 18.03.2009

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cassino, li 07.10.2008

Depositata il 08.10.2008



9/10/08 [Signature]

[Signature]



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. nr. 188/2007 promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]

G.E. dott. Andrea P. Taviano

Rinvio al 18.03.2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL C.T.U.

III/MO SIG. GIUDICE,

§ PREMESSA

Con provvedimento di V.S. in data 24.05.2008 prot. nr. 3142, io sottoscritto ing. Di Gerio Sergio, venivo nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe. Nell'udienza del 11.07.2008 comparivo avanti a V.S. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, venivo a conoscenza del quesito, e precisamente:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stata sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge 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 notifica del 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 è possibile vendere i beni immobili pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomi, allegando planimetrie esplicative;

9. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vicoli 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.

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 programma Word (o altro programma di scrittura compatibile), da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla Cancelleria), contenente due foto del bene e la planimetria dello stesso, nonché eventuali ulteriori documenti validi per la consultazione on-line;

- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due 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.

§ OPERAZIONI PERITALI

Esaminati i fascicoli di parte e d'ufficio, provvedo con lettera raccomandata alla convocazione della parte debitrice Sig. ██████████, mentre convoco telefonicamente l'avv. Panaccione Monica legale della Sig.ra ██████████ (parte procedente), per effettuare in Vallerotonda (Fr) frazione Cerreto, alla via Vallecupella nr. 61, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, nel giorno e all'ora

convenuta, mercoledì 27.08.2008, con l'assistenza della dott.ssa Petrucci Laura, mia collaboratrice, i necessari rilievi peritali. Operazioni che tuttavia non potevo effettuare per l'assenza del debitore (era assente anche l'avv. Panaccione Monica legale della parte procedente). Procedo quindi ad una seconda convocazione (telefonica) delle parti in causa, e nel giorno e all'ora convenuta, sabato 06.09.2008, mi presentavo in via Vallecupella nr. 61. Era presente la Sig.ra [REDACTED] qualificatasi come moglie del Sig. [REDACTED] che mi annunciava l'indisponibilità (assenza) del marito, causa "improvvisi impegni di lavoro". Spiegavo i motivi del mio incarico e di come avrei proceduto, quindi, chiedevo ed ottenevo dalla Sig.ra [REDACTED] il permesso di accesso all'immobile sito alla via Vallecupella nr. 61 e successivamente ai terreni oggetto dell'azione di pignoramento, dove effettuavo in sua presenza, e con l'assistenza del dott. O.G.Giannotti, mio collaboratore, le necessarie operazioni peritali. Al sopralluogo non partecipava, perché assente, l'avv. Panaccione Monica legale della parte procedente Sig.ra [REDACTED]. Un successivo sopralluogo effettuavo, sempre presso l'immobile sito in via Vallecupella nr. 61, mercoledì 17.09.2008, per ulteriori accertamenti e chiarimenti necessari al completamento del mio lavoro. Partecipava il Sig. [REDACTED], ed era presente oltre alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], la mia collaboratrice, dott.ssa Petrucci Laura.

§ IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I cespiti pignorati sono ubicati in Comune di Vallerotonda (Fr), frazione di Cerreto, alla via Vallecupella, *distinti in catasto:*

- A) fabbricato ad uso abitativo distinto *al foglio 39, particella 638; Zona Censita: 2; Categoria: A3 (abitativo di tipo economico); Classe: 8; Consistenza: 7 vani;*

Rendita: € 263,91 (£. 511.000); piano T-1-S1, via Vallecupella, nr. 61, a confine con via pubblica a due lati, [REDACTED], salvo altri;

B) terreno agricolo distinto *al foglio 38, particella 385*; Qualità: Uliveto; Classe: 2;

Superficie: are 4 centiare 70 (are quattro e centiare settanta); Reddito dominicale: € 3,40 (£. 6.580); Reddito agrario: € 1,82 (£. 3.525); via Vallecupella, a confine con

[REDACTED], [REDACTED], strada vicinale, salvo altri;

C) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 488*; Qualità: Bosco Ceduo;

Classe: 3; Superficie: are 37 centiare 14 (are trentasette e centiare quattordici);

Reddito dominicale: € 2,69 (£. 5.200); Reddito agrario: € 1,15 (£. 2.228); via

Vallecupella a confine con eredi [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], salvo altri;

D) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 918*; Qualità: Uliveto; Classe: 2;

Superficie: are 1 centiare 30 (are uno e centiare trenta); Reddito dominicale: €

0,94 (£. 1.820); Reddito agrario: € 0,50 (£. 975); via Vallecupella a confine con

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo altri;

E) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 922*; Qualità: Uliveto; Classe: 2;

Superficie: are 2 centiare 40 (are due e centiare quaranta); Reddito dominicale: €

1,74 (£. 3.360); Reddito agrario: € 0,93 (£. 1.800); via Vallecupella a confine con

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo

altri;

F) terreno agricolo sito in Vallerotonda (Fr), frazione Cerreto, via Vallecupella,

esteso complessivamente are 6 centiare 60 (are sei e centiare sessanta), a confine

con [redacted] a due lati, eredi [redacted] salvo
altri; *in catasto*:

F.1) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 934*; Qualità: Seminativo;

Classe: 3; Superficie: are 2 centiare 50 (are due e centiare cinquanta);

Reddito dominicale: € 0,39 (£. 750); Reddito agrario: € 0,32 (£. 625);

F.2) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 937*; Qualità: Bosco Ceduo;

Classe: 3; Superficie: are 4 centiare 10 (are quattro e centiare dieci); Reddito

dominicale: € 0,30 (£. 574); Reddito agrario: € 0,13 (£. 246);

G) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 939*; Qualità: Bosco Ceduo;

Classe: 3; Superficie: are 6 centiare 40 (are sei e centiare quaranta); Reddito

dominicale: € 0,46 (£. 896); Reddito agrario: € 0,20 (£. 384); via Vallecupella a

confine con eredi [redacted] a tre lati, salvo altri;

H) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 941*; Qualità: Seminativo;

Classe: 3; Superficie: are 1 centiare 8 (are uno e centiare otto); Reddito

dominicale: € 0,17 (£. 324); Reddito agrario: € 0,14 (£. 270); a confine con via

Vallecupella, [redacted] [redacted] salvo altri;

I) terreno agricolo sito in Vallerotonda (Fr), frazione Cerreto, via Vallecupella,

esteso complessivamente are 2 centiare 88, a confine con [redacted].

[redacted] a due lati, salvo altri; *in catasto*

I.1) terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 1030*; Qualità: Bosco

Ceduo; Classe: 3; Superficie: are 2 centiare 43 (are due e centiare quarantatre);

Reddito dominicale: € 0,18 (£. 340); Reddito agrario: € 0,08 (£. 146);

1.2) terreno agricolo distinto al foglio 39, particella 1031; Qualità: Bosco

Ceduo; Classe: 3; Superficie: centiare 45 (centiare quarantacinque); Reddito

dominicale: € 0,03 (L. 63); Reddito agrario: € 0,01 (L. 27);

§ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE ALL'ACCERTAMENTO

Alla data del primo accesso, effettuato, sabato 06.09.2008, i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dal soggetto csecutato, Sig. [REDACTED] e dai componenti la sua famiglia.

Da successiva indagine, espletata presso gli Uffici dei Vigili Urbani del Comune di Vallerotonda (Fr), dall'esame del "Registri Protocollo delle Comunicazioni Relativi alle Alienazioni, Locazioni, Concessioni in Uso a Qualunque Altro Titolo di Fabbrica (D.L. 21/03/1978, nr. 59)", non risultano contratti di locazione dei beni pignorati con altre persone.

§ PROPRIETÀ E PROVENIENZA DEI BENI

Per il fabbricato di cui al foglio 39, particella 638, l'intestatario catastale attuale è il Sig. [REDACTED] proprietà per 1/1, nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod.

Fisc.: [REDACTED]; Provenienza: 3/6 per compravendita, atto notarile del dr. Iadecola del 29.08.2002, repertorio nr. 53178, registrato a Cassino il 12.09.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 02.09.2002 al nr. 12164

R.P. da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], 2/6 per successione alla madre [REDACTED], che era nata a [REDACTED] il [REDACTED]

apertasi il 25.04.1998, denuncia nr. 50, vol. 336, all'Ufficio Registro di Cassino, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 03.09.2004, al nr. 16441

R.P.; 1/6 per successione al padre [REDACTED] che era nato a [REDACTED] il [REDACTED]

apertasi l'11.08.2002, denuncia nr. 56, vol.19, all'Ufficio Registro di Cassino, traseritta presso la presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 25.08.2003, al nr.

11702 R.P.;

- a [REDACTED] era così pervenuto:

- i diritti pari a 2/6 per successione alla madre [REDACTED]

sopra citata;

- i diritti pari a 1/6 per successione al padre [REDACTED] sopra citata;

- a [REDACTED] era pervenuto per successione alla moglie [REDACTED] o

[REDACTED] sopra citata;

- a [REDACTED] o [REDACTED] era pervenuto per donazione per atto

notaio Corsetti Antonini del 04.01.1971, registrato il 19.01.1971, al nr. 25, vol.

150, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria apua Vetere il

06.02.1971, al nr. 4317 R.P.

Per tutti gli altri beni immobili oggetto di esecuzione, si veda la relazione ipotecaria e catastale redatta dal dr. Iadcola Giacinto, notaio in Cassino, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Cassino in data 11.04.2008 ed allegata agli atti di causa.

§ REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Da indagine effettuata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile (Servizi Demografici)

del Comune di Vallerotonda, il Sig. [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio

con la Sig.ra [REDACTED], in [REDACTED], in data [REDACTED] (Atto nr. 7. Seconda

A). Tra i coniugi il regime patrimoniale, risulta essere in comunione dei beni non

essendo indicato alcuna variazione nella annotazione a margine dell'estratto matrimoniale.

Sempre dagli Archivi Comunali dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile (Servizi Demografici), in data 17.09.2008, ho accertato per il Sig. [REDACTED], la seguente

situazione di famiglia:

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];

- Sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

* Non esistono all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vallerotonda, atti di matrimonio con la Sig.ra [REDACTED], né atti di separazione legale con la Sig.ra [REDACTED]

§ INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da indagine effettuata presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda, non sono stati ritrovati atti di concessione e/o autorizzazione ai lavori edili. Il fabbricato sito in via Vallecupella nr. 61, è presumibile essere stato edificato in epoca remota *antecedente* al 01 settembre 1967, come dichiaratomi dall'ing. Fella Marcello, tecnico comunale. Per i beni pignorati, fabbricato e terreni, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o demaniali.

È allegato alla presente perizia tecnica, il Certificato di Destinazione Urbanistica del fabbricato e dei terreni, datato mercoledì 17.09.2008.

§ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE E LORO VALUTAZIONE

I beni immobili pignorati sono ubicati in località Cerreto via Vallecupella, frazione del comune di Vallerotonda (Fr), lungo la strada provinciale SP132, in una tranquilla zona di campagna, decentrata rispetto al centro cittadino comunale e facilmente

raggiungibile attraverso la rete viaria esistente. Si compongono di un immobile, i cui dati caratteristici sono (dal Catasto Fabbricati):



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Centita	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	----	39	638	----	2	-----	A/3	8	7 vani	-----	€ 263,91 € 511.000



e di alcuni appezzamenti di terreno, con i seguenti dati caratteristici (dal Catasto

Terreni):

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità / Classe	Superficie				Deduz.	Reddito		
						ha	are	ca	m ²		Dominicale	Agrario	
1	38	385	----	----	Uliveto	2	---	04	70	470	-----	Euro 3,40 L. 6.580	Euro 1,82 L. 3.525
2	39	488	----	----	Bosco Ceduo	3	---	37	14	3.714	-----	Euro 2,69 L. 3.200	Euro 1,13 L. 2.228
3	39	918	----	----	Uliveto	2	---	04	30	150	-----	Euro 0,94 L. 1.820	Euro 0,50 L. 975
4	39	922	----	----	Uliveto	2	---	02	30	240	-----	Euro 1,74 L. 3.360	Euro 0,93 L. 1.800
5	39	934	----	----	Seminativo	3	---	02	50	250	-----	Euro 0,39 L. 750	Euro 0,22 L. 625
6	39	937	----	----	Bosco Ceduo	3	---	04	10	410	-----	Euro 0,30 L. 574	Euro 0,13 L. 246
7	39	939	----	----	Bosco Ceduo	3	---	06	40	640	-----	Euro 0,46 L. 896	Euro 0,20 L. 384
8	39	941	----	----	Seminativo	3	---	01	98	108	-----	Euro 0,17 L. 324	Euro 0,14 L. 270
9	39	1030	----	----	Bosco Ceduo	3	---	02	43	243	-----	Euro 0,18 L. 340	Euro 0,08 L. 146
10	39	1031	----	----	Bosco Ceduo	3	---	00	45	45	-----	Euro 0,03 L. 63	Euro 0,01 L. 27

I beni sono tutti ricompresi nella "sottozona E2 - verde agricolo" con indice di fabbricabilità fondiario <IF pari a 0,015 m³/m²> su lotto minimo pari a 30.000 m², come da certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione tecnica, prot. nr. 5227 del 17.09.2008 comune di Vallerotonda (Fr).



I terreni sono dislocati in varie zone della località Cerreto via Vallecupella: hanno giacitura piuttosto acclive a collina. Difficoltà di accesso e scarsa viabilità interna. Sui terreni sono presenti piante di ulivo, viti, bosco ceduo. Le piantagioni sono però in uno



stato di totale abbandono, incuria, con presenza di fitta vegetazione spontanea, mancando opera di pulizia e sistemazione da almeno una decina di anni. Solo il terreno agricolo, distinto in catasto al "foglio 39 - particella 941", è situato a confine con la pubblica via Vallecupella. Su di esso è posto un doppio autobox in lamiera d'acciaio stampata e profilata. Uno è con porta baseulante, l'altro con doppia porta ad anta; ambedue completi di serratura. Poggiano sopra un battuto di cemento.

L'unità immobiliare è in via Vallecupella nr. 61, ed è un'abitazione monofamiliare, che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) rispetto al piano stradale ed un piano seminterrato (piano sottostrada), con copertura a due falde con manto in coppi completa di canali e pluviali in lamiera. La struttura, approssimativamente, ha conformazione in pianta ad "elle": confina con due lati con la strada pubblica e con un lato è in aderenza ad altro edificio (proprietà [REDACTED] salvo altri). È presumibile una sua realizzazione in epoca remota, sicuramente prima del 01 settembre 1967, in muratura ordinaria. Attualmente, l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, senza particolari problemi di conservazione e mostra una normale usura dovuta sia al logorio che al decadimento. In Catasto sono state reperite le planimetrie delle unità immobiliari presentate in data 27.11.1993 dall'arch. Dora Pacitto. Le planimetrie, da sopralluoghi effettuati, sono risultate conformi allo stato dei luoghi: sulla planimetria del piano terra non è però riportata l'indicazione della zona occupata dal cortile di accesso (circa 31,00 m²), che comunque è evidenziata nella mappa catastale in scala 1:2000.

Al piano primo rispetto a quanto riportato nella planimetria reperita agli Uffici di Frosinone del Catasto è stata effettuata la seguente modifica:

a) la porta tra il “locale disimpegno” ed il “locale letto” è stata chiusa;

b) una porta tra il “locale ingresso” ed il “locale letto” è stata realizzata ex novo.

La variazione interna apportata non comporta la variazione catastale in quanto non modifica la volumetria e la superficie utile, né comporta l'obbligo di ottenere alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.



Fig. (1) - Ingresso abitazione “lato Nord” (Piano Terra)



Fig. (2) - Ingresso abitazione “lato Ovest” (Piano Primo)

L'ingresso all'abitazione avviene:

- *dal lato nord* (Piano Terra), attraverso un cortile recintato con cancello a due ante. Sul cortile è stata parzialmente realizzata una tettoia, costituita da montanti in ferro fissati a terra, con sovrastante copertura ad un'unica falda con manto in coppi in laterizio, completa di canali e pluviali in lamiera;

- *dal lato ovest* (Piano Primo), attraverso una piccola scala esterna che affaccia direttamente sulla pubblica via Vallecupella.

Internamente, il complesso dell'immobile pignorato, risulta essere costituito:

1) **dal Piano Terra:** a sua volta costituito da un ingresso-disimpegno che immette ad un bagno, un locale ripostiglio, e attraverso un corridoio a sinistra, alla cucina e alla sala pranzo. E ivi presente il termocamino. La struttura è stata realizzata in parte con blocchetti pieni in cemento, ampliando un'antica costruzione originaria in pietra. La superficie utile abitabile è di circa 43,90 m². Attraverso una scala interna a chiocciola (struttura portante in ferro e gradini in mensole di marmo) si accede:



Fig. (3) - Sala da pranzo (Part.)



Fig. (4) - Particolare scala a chiocciola int.

2) **al Piano Primo:** costituito dalla zona ingresso, un piccolo corridoio, due ampie camere da letto, una camera soggiorno-disimpegno, con una superficie utile abitabile di circa 50,10 m². La struttura è stata realizzata con blocchetti pieni in tufo.

Finiture e dotazioni sono di medio livello in un normale stato di manutenzione. I locali sono rifiniti con pavimenti in mattonelle di ceramica. Gli zoccolini battiscopa lungo le pareti non rivestite sono mensolotte di marmo. Le pareti, interne ed esterne, sono tutte intonacate e tinteggiate. Le porte interne ad unica anta, sono in legno, tamponate, in mogano, laccate, con ferramenta e maniglie in lega leggera bronzata; i portoncini d'ingresso sono in lega d'alluminio anodizzato con vetrata mandorlata rinforzata. Anche le finestre ed i balconi, con persiane alla romana, sono in lega d'alluminio anodizzato. Il locale cucina ed il bagno hanno rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa h=2,00 mt. Il bagno è dotato di w.c., lavabo e doccia con rubinetteria cromata. L'impianto elettrico è presente sotto traccia con punti luce e prese di corrente. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a gas (G.P.L.) murale installata in parallelo con termocamino. Il riscaldamento avviene con termosifoni in lega di alluminio smaltato. L'abitazione è dotata di impianto di allarme con sirena, attualmente non è però funzionante.

Al **Piano Seminterrato (Piano Sottostrada)** si accede solo dall'esterno, dalla pubblica via (lato Est del fabbricato). Consta:

- di un **locale cantina** con pavimento in battuto di cemento color grigio, pareti intonacate grezze, sottotetto non intonacato; superficie utile abitabile di circa 10,65 m²;

- di un locale rimessa/ripostiglio. E ivi presente la caldaia murale a gas. Il pavimento è in battuto di cemento color grigio, le pareti intonacate grezze. La superficie utile abitabile è di circa 4,60 m².

I due locali non sono tra loro comunicanti, e le porte di ingresso sono in lamiera verniciate a spruzzo di color marrone. Le planimetrie e le fotografie che si allegano riproducono gli aspetti salienti del fabbricato di cui trattasi.

§ CRONISTORIA DEGLI ATTI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

RIGUARDANTI GLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa, e da ispezione ipotecaria effettuata sugli archivi informatizzati (periodo temporale di ricerca: *dal 01.06.1987 al 20.08.2008*), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone - alla data 21.08.2008, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a nome del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e tassativamente per gli immobili siti in Vallerotonda (Fr), via Vallecupella, descritti al § "Identificazione Catastale degli Immobili":

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE**. Formalità nr. 32 del 02.09.2002, Registro Generale nr. 16182, Registro Particolare nr. 12164; Pubblico Ufficiale: dr. Iadecola Giacinto, notaio in Cassino (Fr), Rcpertorio nr. 53178 del 29.08.2002; Atto tra vivi - Compravendita; Immobili siti in Vallerotonda (Fr) via Vallecupella; *°nota disponibile in formato elettronico;*

2. **ISCRIZIONE CONTRO**, Formalità nr. 33 del 02.09.2002, Registro Generale nr. 16183, Registro Particolare nr. 2682; Pubblico Ufficiale: dr. Iadecola Giacinto, notaio in Cassino (Fr), Repertorio nr. 53179 del 29.08.2002; Ipoteca volontaria di

€ 38.000 (euro trentottomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di 97 (novantasette) cambiali (art. 2831 c.c.); a favore della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso [REDACTED] termine dell'ipoteca

20 settembre 2010; Immobili siti in Vallerotonda (Fr) via Vallecupella; ^onota disponibile in formato elettronico;

3. **ISCRIZIONE CONTRO**, Formalità nr. 22 del 25.03.2003, Registro Generale nr. 5134, Registro Particolare nr. 1139; Pubblico Ufficiale: Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone, Repertorio nr. 12007 del 18.02.2003; Ipoteca legale di € 4.785,00 (euro quattromilasettecentoottantacinque virgola zero zero) derivante da art. 77 D.P.R. 602/73 di cui € 2.392,50 (euro duemilatrecentonovantadue virgola cinquanta) di capitale grava per 3/6; a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone, con sede in Frosinone, via Ponte La Fontana snc; Immobili siti in Vallerotonda (Fr) via Vallecupella; ^onota disponibile in formato elettronico;

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE**, Formalità nr. 67 del 25.08.2003, Registro Generale nr. 16258, Registro Particolare nr. 11702; Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Cassino (Fr), Repertorio nr. 56/19 del 27.08.2002; Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione; Immobili siti in Vallerotonda (Fr) via Vallecupella; ^onota disponibile in formato elettronico;

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE**, Formalità nr. 36 del 03.09.2004, Registro Generale nr. 26051, Registro Particolare nr. 16441; Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Cassino (Fr), Repertorio nr. 50/336 del 04.09.1998; Atto per causa di

morte - Certificato di denunciata successione; Immobili siti in Vallerotonda (Fr)

via Vallecupella; °*nota disponibile in formato elettronico*;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 17.12.2007, Registro Generale nr. 33601,

Registro Particolare nr. 20565; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cassino (Fr),

Repertorio nr. 1992/2007 del 17.11.2007; Atto esecutivo o cautelare - Verbale di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pignoramento immobili per un credito di € 3.948,18 (euro

tremilanoveeentoquarantotto virgola diciotto) oltre interessi e spese gravanti su

tutti gli immobili; a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],

domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato

Panaccione Monica; Immobili siti in Vallerotonda (Fr) via Vallecupella; °*nota*

disponibile in formato elettronico.

§ VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato di cui alla *lettera A*), distinto in catasto al foglio 39, particella 638 ha una

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie utile abitabile (ovvero la superficie di pavimento misurata al netto di

muratura, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) di circa 109,25 m², di

cui circa 94,00 m² al Piano Terra e Piano Primo, e circa 15,25 m² di Accessori

Seminterrati (Cantina e Ripostiglio). La superficie commerciale lorda (ovvero la

proprietà esclusiva calcolata al lordo di parci interne e perimetrali (con un massimo di

50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti

con altre proprietà (con un massimo di 25 cm)), è di circa 125,00 m² per la *Parte*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Residenziale e di circa 28,50 m² per la *Parte Accessori Seminterrati*. La *Corte di*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertinenza a servizio dell'abitazione è di circa 31,00 m². Si ritiene opportuno

procedere alla stima dei beni con “*criterio sintetico-comparativo*”, metodo che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato, il più probabile valore commerciale del bene, da informazioni assunte per fabbricati similari, è variabile tra i 950+1.150 €/m² di superficie costruita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizioni) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

Il valore economico stimato della **Parte Residenziale** (Piano Terra e Piano Primo) è di: $\triangleright 125,00 \text{ m}^2 \times 1.150 \text{ €/m}^2 = 143.750 \text{ €}$;

mentre quello relativo alla **Parte Accessori Seminterrati** (Cantina e Ripostiglio) è di:

$\triangleright 1/2 \times (28,50 \text{ m}^2 \times 1.150 \text{ €/m}^2) = 16.387,50 \text{ €}$; *calcolato considerando il 50% della superficie commerciale lorda.*

⇒ Per un valore stimato del fabbricato di: € 160.137,50.

Non si dà valore alla corte di pertinenza, per altro di modesta entità, in quanto disimpegna il fabbricato dalla strada e dai manufatti circostanti.

I terreni agricoli vengono valutati in base ai valori correnti di mercato tenuto conto della loro ubicazione, distinzione, condizioni attuali, consistenza ed accessibilità:

- terreno agricolo di cui alla *lettera B)*, foglio 38, particella 385, di are 4 e centiare 70, ovvero 470 m², qualità: uliveto, per un valore stimato di 3,00 €/m²:

⇒ valore stimato del terreno di: $470 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = 1.410$;

- terreno agricolo di cui alla *lettera C)*, foglio 39, particella 488, di are 37 e centiare 14, ovvero 3.714 m², qualità: bosco ceduo, per un valore stimato di 2,50 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $3.714 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.285;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera D)*, foglio 39, particella 918, di are 1 e centiare 30,

ovvero 130 m², qualità: uliveto, per un valore stimato di 3,00 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $130 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 390;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera E)*, foglio 39, particella 922, di are 2 e centiare 40,

ovvero 240 m², qualità: uliveto, per un valore stimato di 3,00 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $240 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 720;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera F.1)*, foglio 39, particella 934, di are 2 e centiare

50, ovvero 250 m², qualità: seminativo, per un valore stimato di 1,00 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $250 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 250;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera F.2)*, foglio 39, particella 937, di are 4 e centiare

10, ovvero 410 m², qualità: bosco ceduo, per un valore stimato di 2,50 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $410 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.025;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera G)*, foglio 39, particella 939, di are 6 e centiare 40,

ovvero 640 m², qualità: bosco ceduo, per un valore stimato di 2,50 €/m²;

⇒ valore stimato del terreno di: $640 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.600;$

- terreno agricolo di cui alla *lettera H)*, foglio 39, particella 941, di are 1 e centiare 8,

ovvero 108 m², qualità: seminativo, per un valore stimato di 10,00 €/m² (*terreno a*

confine con strada):

⇒ valore stimato del terreno di: $108 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.080;$

nella stima si è valutato soltanto il suolo, non si è tenuto conto degli autobox in lamiera d'acciaio ivi impiantati, in quanto non risultano autorizzazioni rilasciate a proposito da parte dell'Amministrazione Comunale. Gli stessi risultano facilmente rimovibili.

- terreno agricolo di cui alla lettera I.1), foglio 39, particella 1030, di are 2 e centiare 43, ovvero 243 m², qualità: bosco ceduo, per un valore stimato di 2,50 €/m²:

⇒ valore stimato del terreno di: $243 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 607,50$;

- terreno agricolo di cui alla lettera I.2), foglio 39, particella 1031, di centiare 45, ovvero 45 m², qualità: bosco ceduo, per un valore stimato di 2,50 €/m²:

⇒ valore stimato del terreno di: $45 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 112,50$.

⇒ Per un valore complessivo stimato dei terreni di: € 16.480.

Con le seguenti risultanze finali:

⇒ Valore stimato intera proprietà (fabbricato e terreni agricoli): € 176.617,50

§ FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti vengono formati in base all'ubicazione di ciascun cespite che può essere alienato singolarmente.

LOTTO NR. 1: piena proprietà del Fabbricato ad uso abitativo, sito in comune di Vallerotonda (Fr), frazione Cerreto, costituito da Piano Terra (superficie utile abitabile di circa 43,90 m²), Piano Primo (superficie utile abitabile di circa 50,10 m²), e Piano Sottotrada (superficie utile abitabile di circa 15,25 m²), distinto in catasto al foglio 39, particella 638; zona censita: 2; categoria: A3 (abitativo di tipo economico); classe: 8;

consistenza: 7 vani; rendita: € 263,91 (£. 511.000); piano T-1-S1, via Vallecupella, nr.

61, a confine con via pubblica a due lati, [REDACTED], salvo altri; ⇒ valore

stimato del fabbricato LOTTO NR. 1: € 160.137,50.

LOTTO NR. 2: piena proprietà, terreno agricolo distinto *al foglio 38, particella 385*;

Qualità: Uliveto; Classe: 2; Superficie: are 4 centiare 70 (are quattro e centiare settanta),
ovvero 470 m²; Reddito dominicale: € 3,40 (£. 6.580); Reddito agrario: € 1,82 (£.

3.525); via Vallecupella, a confine con [REDACTED] [REDACTED] strada

vicinale, salvo altri; ⇒ valore stimato del terreno LOTTO NR. 2: € 1.410.

LOTTO NR. 3: piena proprietà, terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 488*;

Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3; Superficie: are 37 centiare 14 (are trentasette e
centiare quattordici), ovvero 3.714 m²; Reddito dominicale: € 2,69 (£. 5.200); Reddito

agrario: € 1,15 (£. 2.228); via Vallecupella a confine con eredi [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], salvo altri;

⇒ valore stimato del terreno LOTTO NR. 3: € 9.285.

LOTTO NR. 4: piena proprietà, terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 918*;

Qualità: Uliveto; Classe: 2; Superficie: are 1 centiare 30 (are uno e centiare trenta),
ovvero 130 m²; Reddito dominicale: € 0,94 (£. 1.820); Reddito agrario: € 0,50 (£.

975); via Vallecupella a confine con [REDACTED]

[REDACTED], salvo altri;

⇒ valore stimato del terreno LOTTO NR. 4: € 390.

LOTTO NR. 5: piena proprietà, terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella*

922; Qualità: Uliveto; Classe: 2; Superficie: are 2 centiare 40 (are due e centiare

quaranta), ovvero 240 m²; Reddito dominicale: € 1,74 (£. 3.360); Reddito agrario: € 0,93 (£. 1.800); via Vallecupella a confine con [REDACTED], salvo altri;

⇒ valore stimato del terreno LOTTO NR. 5: € 720.

LOTTO NR. 6: piena proprietà, terreno agricolo sito in Vallerotonda (Fr), frazione Cerreto, via Vallecupella, *esteso complessivamente* are 6 centiare 60 (are sei e centiare sessanta), ovvero 660 m², a confine con [REDACTED] a due lati, eredi [REDACTED] salvo altri; *in catasto*:

- terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 934*; Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie: are 2 centiare 50 (are due e centiare cinquanta), ovvero 250 m²; Reddito dominicale: € 0,39 (£. 750); Reddito agrario: € 0,32 (£. 625);

⇒ valore stimato del terreno: € 250;

- terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 937*; Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3; Superficie: are 4 centiare 10 (are quattro e centiare dieci), ovvero 410 m²; Reddito dominicale: € 0,30 (£. 574); Reddito agrario: € 0,13 (£. 246); ⇒

valore stimato del terreno: € 1.025.

⇒ Valore stimato dei terreni costituenti il LOTTO NR. 6: € 1.275.

LOTTO NR. 7: piena proprietà, terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 939*; Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3; Superficie: are 6 centiare 40 (are sei e centiare quaranta), ovvero 640 m²; Reddito dominicale: € 0,46 (£. 896); Reddito agrario: € 0,20 (£. 384); via Vallecupella a confine con eredi [REDACTED]

a tre lati, salvo altri; ⇒ valore stimato del terreno LOTTO NR. 7: € 1.600.

LOTTO NR. 8: terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 941*; Qualità: Seminativo; Classe: 3; Superficie: are 1 centiare 8 (are uno e centiare otto), ovvero 108 m²; Reddito dominicale: € 0,17 (£. 324); Reddito agrario: € 0,14 (£. 270); a confine con via Vallecupella, [REDACTED], salvo altri; ⇨

valore stimato del terreno LOTTO NR. 8: € 1.080.

LOTTO NR. 9: terreno agricolo sito in Vallerotonda (Fr), frazione Cerreto, via Vallecupella, *esteso complessivamente* are 2 centiare 88, ovvero 288 m², a confine con [REDACTED] a due lati, salvo altri; *in catasto*:

- terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 1030*; Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3; Superficie: are 2 centiare 43 (are due e centiare quarantatre), ovvero 243 m²; Reddito dominicale: € 0,18 (£. 340); Reddito agrario: € 0,08 (£. 146); ⇨

valore stimato del terreno: € 607,50;

- terreno agricolo distinto *al foglio 39, particella 1031*; Qualità: Bosco Ceduo; Classe: 3; Superficie: centiare 45 (centiare quarantacinque), ovvero 45 m²; Reddito dominicale: € 0,03 (£. 63); Reddito agrario: € 0,01 (£. 27); ⇨ **valore stimato del terreno: € 112,50.**

⇨ **Valore stimato dei terreni costituenti il LOTTO NR. 9: € 720.**

↳ *Quanto precede è in evasione dell'incarico affidato al sottoscritto.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U. - Tribunale di Cassino
ing. Di Gerio Sergio

□ ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. R.G.E. nr. 188/07 - "Verbale di Giuramento Fuori Udienza del Consulente Tecnico" - Tribunale di Cassino 11.07.2008;
2. Verbale Sopralluogo Immobili Pignorati - Vallerotonda 06.09.2008;
3. Certificato di Ispezione Ipotecaria;
4. Certificato di Visura Catastale degli Immobili;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica degli Immobili;
6. Planimetria del Fabbricato con le Indicazioni delle Variazioni Apportate al Piano Primo;
7. Fotografie degli Immobili Pignorati;
8. Specifica Competenza del C.T.U.;
9. Nr. 1 Copia in Formato Digitale della Perizia Tecnica su Cd-Rom.