

TRIBUNALE DI FROSINONE

Ill.mo Sig.

GIUDICE ESECUTORE

Dott.ssa S. DI NICOLA



Premessa.

In data 29/2/12 il sottoscritto Ing. Gianfranco SCARPINO è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare N. 356/11 del Tribunale di Frosinone, promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. – ROMA.

Nella stessa data lo scrivente accettava il mandato conferitogli che consisteva nel seguente incarico:

“1) descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'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 delle 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

Ing. Gianfranco SCARPINO

ulteriori dati riportati nel pignoramento identificano correttamente il bene consentendone l'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 sull'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 al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale) ove non risultante 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;

6) utilizzazione del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Ing. Gianfranco SCARPINO

7) regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o 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;

8) formazione dei 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;

9) beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;

10) 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 del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'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;

Ing. Gianfranco SCARPINO

11) 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 sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

12) 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 ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

13) 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);

14) formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica dei beni (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.”

Il Giudice dispone inoltre che il C.T.U.:

“1) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;

2) verifichi tempestivamente la possibilità di accedere al bene comunicando al debitore copia del presente provvedimento e la data fissata per il sopralluogo con raccomandata con avviso di ricevimento (da allegarsi all'elaborato peritale) ed avvisi sollecitamente il giudice in caso di difficoltà incontrate per accedere al bene, al fine di essere autorizzato ad avvalersi della forza pubblica;

3) allegghi alla relazione almeno due fotografie digitali esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale (ed anche visura storica ove si debba dare conto dell'evoluzione catastale del bene rispetto al momento del pignoramento),

Ing. Gianfranco SCARPINO

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;

4) risponda espressamente a tutti i sopra indicati quesiti, seguendo il relativo ordine e riportando la relativa indicazione (ad es. "quesito n. 12 – oneri gravanti sul bene: ...");

5) depositi ...

- una copia scritta della relazione corredata dagli allegati, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio;

- altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, corredata dalla documentazione delle spese sostenute, nonché dell'indicazione dei giorni e dalla specificazione del numero di ore in relazione alle quali è richiesta la liquidazione a vacanze;

6) depositi all'udienza di seguito fissata un cd-rom nel quale inserirà un file contenente il testo dell'elaborato peritale, le fotografie e le planimetrie allegare in formato .jpg o .pdf , un file in formato word contenente il solo "modulo di verifica" trasmesso all'esperto a mezzo posta elettronica in data odierna, un file in formato word contenente la sola descrizione dell'immobile (diritto o quota di diritto del debitore sul bene, tipologia del bene, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, numero vani, superficie in mq, eventuali pertinenze ed accessori, confini e dati catastali attuali e, ove esistenti, stato di interclusione, presenza di abusi ed oneri per la sanatoria, servitù attive/passive ed altri vincoli, diritti reali o personali gravanti sull'immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte); in tale cd-rom, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovrà essere eliminato ogni riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet almeno i seguenti dati: a) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; b) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; c) generalità, dati anagrafici e personali dei

Ing. Gianfranco SCARPINO

conduttori del bene; d) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; e) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali);

7) provveda ... ad inviare almeno 45 gg. prima dell'udienza ... copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti ed al debitore a mezzo posta ordinaria allegando l'attestazione di aver provveduto a tale invio (od a mezzo posta elettronica, in caso di istanza in tal senso formulata dalle parti interpellate a cura dell'esperto a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento prodotta in allegato alla perizia unitamente alla e - mail di ricevuta)“.

Svolgimento delle operazioni di Consulenza.

Prima di effettuare i sopralluoghi, come da verbali allegati (All. N. 1a), all'immobile citato nel pignoramento, sono stati effettuati un accurato studio dei documenti agli atti e delle visure presso il Catasto Urbano.

Previo avviso alle parti con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento in data 14/3/12 {e richiesta dell'indirizzo e-mail (All. N. 1b) – con risposta del 16/3/12 (All. N. 1c) ed attestazione di invio con posta ordinaria (All. N. 1d)} e con contatti telefonici, i sopralluoghi sono stati eseguiti in data 27/3/12 e 21/5/12.

E' stato necessario effettuare delle ricerche anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune di Ceccano.

Risposte ai quesiti.

Quesito N. 1 – “descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'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 delle 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.”

Ing. Gianfranco SCARPINO

L'immobile pignorato (trascrizione N. 17366 in data 13/12/11 a favore di SESTANTE FINANCE Società a responsabilità limitata) si trova nel Comune di Ceccano, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 66 N. 3562/2 e 3562/3, categoria A/3, con una consistenza di 7 vani catastali al piano terra, al primo sottostrada ed al secondo sottostrada. Alla data del pignoramento (13/12/11) la particella N. 3562/3 risultava soppressa (dal 4/10/11) avendo dato origine alle particelle NN. 3562/4, 3562/5 e 3562/6.

LOTTO N. 1 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/4, per la proprietà.

L'immobile si trova in via Pisciareello 59, al piano terra di una costruzione di tre piani con copertura a tetto (All. N. 2, foto esterne a-b). L'immobile risulta essere un appartamento formato da una camera, oltre ad un ingresso, alla cucina e ad un W.C. (All. N. 2, foto interne c-d) per un totale di circa 39 mq lordi e 27 mq netti, oltre ad un balcone di circa 4 mq (planimetria, All. N. 3a). La costruzione è realizzata in muratura portante. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del W.C. e della cucina. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Il portoncino è blindato. Il riscaldamento è autonomo.

L'immobile confina con la strada, con la particella N. 3562/5 e s.a..

LOTTO N. 2 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/5, per la proprietà.

L'immobile si trova in via Pisciareello 59, al piano terra di una costruzione di tre piani con copertura a tetto (All. N. 2, foto esterne a-b). L'immobile risulta essere un appartamento formato da una camera, oltre ad un ingresso, alla cucina e ad un W.C. (All. N. 2, foto interne e-f) per un totale di circa 50 mq lordi e 40 mq netti, oltre ad un balcone di circa 5 mq (planimetria, All. N. 3b).

Per essere un immobile indipendente in questa particella deve essere realizzata la chiusura di un vano porta.

La costruzione è realizzata in muratura portante. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del W.C. e della cucina. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Il riscaldamento è comune con il lotto 3 (particelle NN. 2 e 6).

L'immobile confina con la strada, con la particella N. 3562/4 e s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gianfranco SCARPINO

LOTTO N. 3 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/2 e 3562/6, per la proprietà.

Queste due particelle vengono messe nello stesso lotto in quanto interessate da diversi lavori di ristrutturazione che porteranno, alla fine, alla formazione di due particelle diverse da quelle attuali, ma che ora formano un'unica unità.

La particella N. 3562/2 è costituita da due immobili distinti, separati dalla corte (N. 3562/1) che è comune a tutti i lotti, per cui si può accedere dal cancello della corte. Questa costruzione, separata dagli altri immobili, si trova al piano terra, è adibita a garage di **circa 18 mq lordi e 14 mq netti** (planimetria, All. N. 3c'). Le pareti sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo e la copertura è in lamiera grecata.

L'altro immobile della particella N. 3562/2 si trova nel fabbricato degli altri immobili, al piano primo sottostrada (avendo un ingresso diverso da quello della corte) di una costruzione di tre piani (All. N. 2, foto esterne a-b). Risultano essere **(avendo realizzato dei tramezzi)** due camere, un ingresso, un corridoio ed un W.C. con doccia (All. N. 2, foto interna g), collegato con quattro gradini alla particella N. 3562/6, per un totale **di circa 65 mq lordi e 47 mq netti** (planimetria, All. N. 3c'). La costruzione è realizzata in muratura portante. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del W.C. e della cucina. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno, quello esterno è in vetro-metallo. Il riscaldamento è comune, con le particelle NN. 5 e 6. **Il W.C. deve essere completato con il piatto doccia e la tinteggiatura.**

L'immobile confina con le particelle NN. 3562/1 – 3562/6 e s.a..

La particella N. 3562/6 si trova al piano primo sottostrada e secondo sottostrada (collegati da una scala esterna) di una costruzione di tre piani con copertura a tetto (All. N. 2, foto esterne a-b). L'immobile risulta essere, attualmente, una cucina **(con ancora una scala interna che deve essere modificata)** al piano primo sottostrada (All. N. 2, foto interna h), **di circa 41 mq lordi e 31 mq netti** (planimetria, All. N. 3c').

Per essere un immobile indipendente in questa particella deve essere realizzata la chiusura di un vano porta.

La costruzione è realizzata in muratura portante. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del W.C. e della cucina. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli

Ing. Gianfranco SCARPINO

infissi interni sono in legno, quello esterno è in vetro-metallo. Il riscaldamento è comune, con le particelle NN. 5 e 6.

L'immobile al piano secondo sottostrada risulta essere formato, attualmente, da due locali deposito ed il locale caldaia di circa 41 mq lordi e 31 mq netti (planimetria, All. N. 3c"). La costruzione è realizzata in muratura portante. Il pavimento è in battuta di cemento. Le porte esterne e del locale caldaia sono in metallo. Il riscaldamento è comune, con le particelle NN. 5 e 2.

L'immobile confina con le particelle NN. 3562/1, 3562/2 e s.a..

Quesito N. 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 identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione."

Non vi è conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento (All. N. 4c) e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, infatti l'immobile pignorato (trascrizione N. 17366 in data 13/12/11 a favore di SESTANTE FINANCE Società a responsabilità limitata) si trova nel Comune di Ceccano, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 66 N. 3562/2 e 3562/3, categoria A/3, con una consistenza di 7 vani catastali al piano terra, al primo sottostrada ed al secondo sottostrada. Alla data del pignoramento (13/12/11) la particella N. 3562/3 risultava soppressa (dal 4/10/11) avendo dato origine alle particelle NN. 3562/4, 3562/5 e 3562/6.

La difformità, precedente al pignoramento, consiste nel fatto che l'unità immobiliare pignorata non esiste più avendo originato le particelle NN. 3562/4, 3562/5 e 3562/6; comunque, gli ulteriori dati riportati nel pignoramento, identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione.

Quesito N. 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."

Ing. Gianfranco SCARPINO

Gli immobili risultano accatastati. Si stanno realizzando dei lavori che porteranno, una volta ultimati, ad un nuovo accatastamento.

Quesito N. 4 – “necessità di frazionamento: proceda, qualora rilevi variazioni culturali 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.”

Non vi è la necessità di frazionamento.

Quesito N. 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 sull’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 al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti.”

Vi è conformità tra la titolarità del diritto sui beni come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria.

Sull’unità immobiliare esiste la sottoelencata:

- iscrizione ipotecaria,

1. già in atti, nota N. 5876 del 10/8/04, ipoteca volontaria, a fronte mutuo di €160.000,00, per un totale di €400.000,00, a favore della MELIORBANCA S.p.A. – MILANO;

- trascrizione

1. già in atti, nota N. 17366 in data 13/12/11, pignoramento a favore della SESTANTE FINANCE S.r.l. – MILANO; **alla data del pignoramento (13/12/11) la particella N. 3562/3 risultava soppressa (dal 4/10/11) avendo dato origine alle particelle NN. 3562/4, 3562/5 e 3562/6.**

- non vi sono sequestri conservativi;

- non vi sono domande giudiziali;

Ing. Gianfranco SCARPINO

- alla Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano – come si evidenzia dalle ispezioni (All. NN. 4a) NN. 37088/3 – 37089/3 – 37090/3 in data 29/5/12 e NN. 43755/3 – 43767/3 – 43771/3 in data 25/6/12, (All. N. 4b) N. 40034/2 in data 8/6/12 e (All. N. 4c) N. 43779/2 in data 25/6/12 – altri atti.

Il creditore procedente ha depositato l'atto di provenienza.

Quesito N. 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.”

La documentazione è completa.

Quesito N. 6 – “utilizzo del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

L'immobile si trova in zona A di P.R.G. (Centro Storico).

Quesito N. 7 – “regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o 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.”

Per la presente procedura è stato richiesto al Comune la regolarità della costruzione, sono stati rintracciati:

- 1 – Nulla osta in data 8/7/1968, per esecuzione di lavori di modifica ed ampliamento del piano terra di una abitazione preesistente (All. N. 5a);

Ing. Gianfranco SCARPINO

2 – Concessione a costruire N. 88 del 26/8/1977, relativa a lavori al piano terra ed al piano seminterrato (All. N. 5b);

3 – D.I.A. N. 109 del 6/4/2004, relativa alla sistemazione della recinzione;

4 – Permesso a costruire in sanatoria N. 68 del 15/5/2004, relativo a lavori da effettuarsi al piano secondo seminterrato ed al locale separato dall'edificio principale (All. N. 5c);

5 – D.I.A. N. 431 in data 11/11/2004, relativa alla trasformazione di una finestra, al piano terra, in porta;

6 – D.I.A. N. 432 in data 11/11/2004, relativa alla sistemazione della grondaia e del tetto;

7 – D.I.A. N. 339 del 28/7/2006, relativa a lavori esterni di sistemazione di una scala, della recinzione e di intonaci;

8 – Permesso a costruire N. 19 del 7/5/2008, relativo ad una ristrutturazione totale in sanatoria del locale separato dall'edificio principale (All. N. 5d);

9 – D.I.A., N. 486, prot. N. 21344 del 5/10/2011, relativa a lavori interni, diversa distribuzione degli spazi e frazionamento di unità immobiliari (All. N. 5e). Questi lavori sono interrotti.

Rispetto alla D.I.A. N. 486 sono stati realizzati dei tramezzi non previsti per cui, tra sanzione e spese tecniche per la regolarizzazione vi sarà un onere di €1.516,00 circa.

Quesito N. 8 – “formazione dei 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.”

E' possibile vendere l'immobile in tre lotti.

Quesito N. 9 – “beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.”

Non vi sono beni indivisi.

Quesito N. 10 – “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 del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'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

Ing. Gianfranco SCARPINO

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.”

L'immobile di cui al **lotto N. 1**, attualmente, è adibito ad abitazione di uno degli esecutati; L'immobile di cui ai **lotti NN. 2 e 3** sono degli appartamenti liberi.

Quesito N. 11 – “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 sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.”

L'immobile di cui al **lotto N. 2 può essere locato, dopo aver chiuso un vano porta che lo unisce al lotto N. 3**, per un importo di circa €mq 6,0 al mese; essendo la superficie netta di mq 40, si ha quindi un importo di circa €240,00 mensili.

L'immobile di cui al **lotto N. 3 può essere locato, dopo aver chiuso un vano porta che lo unisce al lotto N. 2**, per un importo di circa €mq 5,2 al mese; essendo la superficie di mq 95, conteggiando in maniera diversa la superficie del garage e dei locali di sgombero, si ha quindi un importo di circa €494,00 mensili.

Quesito N. 12 – “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 ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.”

Ing. Gianfranco SCARPINO

Non vi sono i vincoli individuati in questo quesito.

Quesito N. 13 – “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).”

LOTTO N. 1 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/4, per la proprietà.

Per il valore del lotto, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell’Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona e delle caratteristiche dell’immobile, si ha:

a) appartamento

mq 39 X 1.600,00 € 62.400,00

LOTTO N. 2 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/5, per la proprietà.

Per il valore del lotto, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell’Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona e delle caratteristiche dell’immobile, si ha:

a) appartamento

mq 50 X 1.600,00 € 80.000,00

Per essere un immobile indipendente deve essere

realizzata la chiusura di un vano porta (1/2 importo):

Valore dell’immobile € 80.000,00

Oneri per lavori € 100,00

Totale lotto N. 2, inclusi gli oneri € 79.900,00

LOTTO N. 3 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/2 e 3562/6, per la proprietà.

Queste due particelle vengono messe nello stesso lotto in quanto interessate da diversi lavori di ristrutturazione che porteranno, alla fine, alla formazione di due particelle diverse da quelle attuali, ma che ora formano un’unica unità.

Ing. Gianfranco SCARPINO

Per il valore del lotto, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona e delle caratteristiche dell'immobile, si ha:

- a) appartamento, particella N. 3562/2 (1° immobile)
mq 65 X 1.600,00 € 104.000,00

Devono essere completati dei lavori in un W.C.

Oneri per lavori: € 400,000

Sanatoria per i tramezzi:

Sanzione amministrativa € 516,00

Spese Tecniche per la pratica € 1.000,00

Oneri per la sanatoria € 1.516,00

Totale Oneri € 1.916,00

Valore dell'immobile € 104.000,00

Totale Oneri € 1.916,00

Totale 1° immobile sub 2 € 102.084,00

- b) garage, particella N. 3562/2 (2° immobile)
mq 18 X 900,00 € 16.200,00
- c) appartamento, particella N. 3562/6 (1° piano seminterrato)
mq 41 X 1.600,00 € 65.600,00

Per essere un immobile indipendente deve essere

realizzata la chiusura di un vano porta (1/2), oneri € 100,00

Inoltre deve essere modificata una scala, oneri € 900,00

Spese Tecniche € 1.000,00

Totale Oneri € 2.000,00

Totale 1° piano seminterrato € 65.600,00

Totale Oneri € 2.000,00

Valore dell'immobile € 63.600,00

- d) locali deposito, particella N. 3562/6 (2° piano seminterrato)
mq 41 X 800,00 € 32.800,00

**Il Totale lotto N. 3 è pari ad €(104.000,00 + 16.200,00 + 65.600,00 + 32.800,00
=) 218.600,00.**

Ing. Gianfranco SCARPINO

Il Totale lotto N. 3, inclusi gli oneri per i lavori e per la sanatoria, è pari ad € (102.084,00 + 16.200,00 + 63.600,00 + 32.800,00 =) 214.684,00.

Quesito N. 14 – “formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all’elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica dei beni (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.”

LOTTO N. 1 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/4, per la proprietà.

L’immobile si trova in via Pisciarello 59, al piano terra di una costruzione di tre piani. L’immobile risulta essere un appartamento formato da una camera, oltre ad un ingresso, alla cucina e ad un W.C. per un totale di circa 39 mq lordi e 27 mq netti, oltre ad un balcone di circa 4 mq. Il portoncino è blindato. Il riscaldamento è autonomo.

L’immobile confina con la strada, con la particella N. 3562/5 e s.a..

Valore del lotto: € 62.400,00.

LOTTO N. 2 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/5, per la proprietà.

L’immobile si trova in via Pisciarello 59, al piano terra di una costruzione di tre piani. L’immobile risulta essere un appartamento formato da una camera, oltre ad un ingresso, alla cucina e ad un W.C. per un totale di circa 50 mq lordi e 40 mq netti, oltre ad un balcone di circa 5 mq

Per essere un immobile indipendente in questa particella deve essere realizzata la chiusura di un vano porta.

Il riscaldamento è comune con il lotto 3 (particelle NN. 2 e 6).

L’immobile confina con la strada, con la particella N. 3562/4 e s.a..

Valore del lotto: € 80.000,00.

Valore del lotto, inclusi gli oneri € 79.900,00.

LOTTO N. 3 – Ceccano, N.C.E.U. – F. 66 particella N. 3562/2 e 3562/6, per la proprietà.

La particella N. 3562/2 è costituita da due immobili distinti, garage di circa **18 mq lordi e 14 mq netti** ed un immobile, al piano primo sottostrada di una costruzione di tre piani. Risultano essere **(avendo realizzato dei tramezzi da sanare)** due camere, un ingresso, un corridoio ed un W.C. con doccia per un totale **di circa 65 mq lordi e 47 mq netti. Il W.C. deve essere completato con il piatto doccia e la tinteggiatura.**

Ing. Gianfranco SCARPINO

La particella N. 3562/6 si trova al piano primo sottostrada e secondo sottostrada (collegati da una scala esterna) di una costruzione di tre piani. L'immobile risulta essere, attualmente, una cucina (**con ancora una scala interna che deve essere modificata**) al piano primo sottostrada (All. N. 2, foto interna h), **di circa 41 mq lordi e 31 mq netti.**

Per essere un immobile indipendente in questa particella deve essere realizzata la chiusura di un vano porta.

L'immobile al piano secondo sottostrada risulta essere formato, attualmente, da due locali deposito ed il locale caldaia di circa 41 mq lordi e 31 mq netti.

L'immobile confina con la particella N. 3562/1 e s.a..

Valore del lotto: € 218.600,00.

Valore del lotto, inclusi gli oneri € 214.684,00.

Avendo adempiuto con la presente relazione, costituita da N. 16 pagg., 17 righe e N. 6 All., al mandato ricevuto e nel ringraziarLa per la fiducia accordatami il sottoscritto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 2/7/12.

IL C.T.U.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gianfranco SCARPINO

Allegati:

- 1) verbali di sopralluogo, richiesta e-mail e risposta, invio Relazione (pag. 7),
- 2) foto (pag. 4),
- 3) Planimetria (pag. 4),
- 4) Conservatoria (pag. 13),
- 5) Documenti relativi al Comune (pag. 24).

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it