

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 193/2012.

-

La Sottoscritta Dott.Arch.Emanuela Valentini , con studio professionale in San Giorgio a Liri (FR) C.so Achille Spatuzzi 147, nell'udienza del 13/05/2013 veniva nominata C.T.U. nella procedura Esecutiva di cui all'oggetto e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti e precisamente :

1) DESCRIZIONE DEL BENE – Descriva previo esame della documentazione in atti (che verra' estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell' immobile) l' immobile pignorato (comune , localita', 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 di manutenzione, eventuali spese straordinarie gia' 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) CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO – Accerti la conformita' fra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformita' dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell' evoluzione catastale dell' bene pignorato; indichi, in caso di difformita' non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformita' e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l' esatta identificazione;

3) NECESSITA' 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 difformita' o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

4) NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO – Proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare 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) TITOLARITA' 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 dei pignoramenti e dei sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, delle trascrizioni 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 presentata 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 e' completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell' atto di pignoramento del bene anteriore al ventennio della 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 o al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

7) UTILIZZAZIONE DEL BENE – Indichi l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) REGOLARITA' 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 urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l' illecito sia stato sanabile o sia sanabile, ai sensi dell' art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 e 40, comma sesto, della L. 47/85 ; 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 e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti, in quest'ultimo caso formando e 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 di frazionamento 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 dei pignoramenti e dei sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonche', 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 e' libero o occupato, precisando se e' occupato da terzi ed a che titolo ovvero se e' 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 e 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 esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l' assegnazione della casa coniugale dovra' 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 di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l' immobile verra' valutato come se fosse una nuda proprieta'); 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 ed 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 primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovra' 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 questi lo utilizzi per lo svolgimento di un' attivita' 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 inalienabilita' o indivisibilita', di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitu' 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 il 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, costituiti da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovra' essere fornita ulteriore copia al G.E. all' udienza di seguito fissata;

16) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Ove la valutazione attenga ad immobili per cui e' richiesto l' Attestato di Certificazione Energetica, lo acquisisca senza chiedere ulteriore autorizzazione e depositare alcuna istanza eventualmente avvalendosi di professionista di sua fiducia.

- Dispone inoltre che l' esperto :

1) Segnali immediatamente al giudice dell' esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata ;

2) Verifichi tempestivamente la possibilita' di accedere al bene comunicando al debitore ed al custode , se gia' nominato, copia del presente provvedimento e la data fissata per il sopralluogo con raccomandata con ricevuta di ritorno (da allegarsi all' elaborato peritale) ed avvisi sollecitamente il giudice in caso di difficolta' incontrate per accedere al bene , al fine di essere autorizzato ad avvalersi della forza pubblica;

3) Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonche' planimetria del bene , visura catastale attuale ed anche visura storica ove si debba tener conto dell' evoluzione catastale del bene (rispetto al momento del pignoramento) , copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di

sanatoria, copia dell' eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante o 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 nel termine su indicato, pena la riduzione degli onorari prevista dall' art. 52, comma secondo, D.P.R. 30 maggio 2002 N. 115 e la segnalazione al Presidente del Tribunale :

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

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

- un foglio in cui e' analiticamente riportata la descrizione dei beni (diritti o quota di diritto del debitore sul bene , tipologia del bene, comune, localita', 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 , servitu' attive/passive ed altri vincoli, diritti reali ed oneri gravanti sull' immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte) da allegare al fascicolo d' ufficio e consegnare al Giudice all' udienza di seguito fissata;

6) depositi **due copie su supporto digitale**, tipo CD ROM o DVD (**tenendo presente che, nel caso di formazione di piu' lotti, la relazione di stima va redatta, completa di tutto quanto richiesto, su un unico fascicolo, senza essere suddivisa in cartelle diverse per ciascun lotto**) nelle quali inserira' un file contenente il testo dell' elaborato peritale (il tutto in formato come da nota allegata), un file in formato word contenente la sola descrizione dell' immobile di cui sopra (diritti o quota di diritto del debitore sul bene , tipologia del bene, comune, localita', 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 , servitu' attive/passive ed altri vincoli, diritti reali ed oneri gravanti sull' immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte); in tali supporti digitali, in considerazione del Provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 07/02/2008, dovra' essere eliminato ogni riferimento alle generalita' e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o altri 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) generalita', dati anagrafici e personali della parte debitrice; b) generalita', dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all' esecuzione; c) generalita', dati anagrafici e personali dei 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, pena la riduzione degli onorari, ad inviare almeno 60 giorni prima dell' udienza di seguito fissata 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 (o 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.

OPERAZIONI PERITALI : Presso gli immobili oggetto della procedura e' stato svolto N. 1 sopralluogo, in data 26/08/2013, al quale non ha partecipato nessuna delle parti, procedendo ad ispezione degli stessi .

Le indagini sono, inoltre, state estese presso l' Ufficio Tecnico Comunale di San Pietro Infine (CE) in data 17/09/2013 (previa richiesta fax di richiesta di CDU del 13/08/2013) per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica .

Stante il ritardo nella produzione del certificato di destinazione urbanistica e' stato chiesto breve rinvio , gg 20, al deposito dell' elaborato peritale.

Cio' premesso si riportano di seguito le risultanze delle operazioni peritali.

QUESITO N. 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI : I beni rientranti nella procedura esecutiva in oggetto sono siti nel comune di San Pietro Infine (CE) e risultano identificati nell' atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 13/09/2012 al N. 34470 del reg.part. e al N. 26157 del reg.gen. a favore della INTESA SAN PAOLO S.P.A. e di seguito elencati:

1) PIENA PROPRIETA', DEL TERRENO IN SAN PIETRO INFINE (CE) - riportato nel catasto terreni di San Pietro Infine al Foglio N. 5, mappale 103 (qualita' seminativo, classe 3, are 25.46, RD € 9,51, RA € 6,34) e mappale 120 (qualita' seminativo, classe 3, are 12,42, RD € 4,81. RA 3,21) catastalmente intestati a ----- nato a -----.

CARATTERISTICHE GENERALI: I terreni sopra elencati sono siti nel comune di San Pietro Infine (CE) in zona periferica dello stesso, siti in prossimita' della Strada Statale Casilina Derivazione N. 6 . Presentano giacitura in declivio, soprassuolo vegetazionale di vario tipo (arbustivo, olivi ecc) ma non coltivati e privi di accessibilita' diretta . Stante la condizione di incolto e di inaccessibilita' non e' stato possibile accedere direttamente sui fondi , ma sono stati individuati dalla strada statale Casilina.

DATI DI CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

I terreni sviluppano la seguente superficie :

MAPPALE 103 MQ 2.546,00

MAPPALE 120 MQ 1.242,00

COERENZE : I terreni risultano confinanti con : mappale 79 ; mappale 77; MAPPALE 121 ed 85 salvo altri.

QUESITO N. 2 - CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO . I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

QUESITO N. 3 - NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO . Trattasi di terreni.

QUESITO N. 4 - NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO . Non necessita di frazionamento.

QUESITO N. 5 - TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO . I terreni sono pervenuti all' esecutato come segue :

- MAPPALE 120 FOGLIO N. 5 atto di acquisto Notar ----- del 27/06/1994 , Rep. 3289, trascritto ai NN. 18132/15138 del 01 luglio 1994;

- MAPPALE 103 FOGLIO N. 5 atto di acquisto Notar ----- del 05/08/1998, Rep. 6750,
trascritto ai NN. 19069/15606 del 12 agosto 1998;

Sui beni su indicati risultano, come da certificazione notarile allegata al fascicolo, le seguenti formalita' pregiudizievoli :

- 1) Pignoramento Immobiliare trascritto Ai NN. 34470/26157 del 13/09/2012 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA;
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta ai NN 22029/3278 del 16 giugno 2011 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cassino del 05 gennaio 2010- rep. N. 15/2012 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA di € 46.600,00 ;

QUESITO N. 6 – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE . Dall' esame della Certificazione ex art. 567 c.p.c., Certificazione Notarile , si evidenzia la completezza della stessa per cio' che inerisce la provenienza al debitore in forza di titoli anteriori al ventennio. Nella stessa non e' presente il certificato di destinazione urbanistica che e' stato prodotto dalla sottoscritta C.T.U.

QUESITO N. 7 – UTILIZZAZIONE DEL BENE . Al momento del sopralluogo i terreni non sono risultati utilizzati in modo alcuno.

QUESITO N. 8 – REGOLARITA' URBANISTICA : I terreni come risulta dal C.D.U. sono classificati PRODUTTIVI (ad uso artigianale e/o industriale ad eccezione di industrie insalubri di cui al D.M. 12/02/1971) e ricadenti in AREA P.I.P. (Legge N. 865/71) - Piano Insediamento Produttivi - piano particolareggiato di attuazione di competenza dell' Amministrazione Comunale. L' edificabilita' degli stessi e' subordinata alla redazione, approvazione ed attuazione diretta, con fondi comunali, del Piano PIP da parte dell' amministrazione stessa. Da informazioni assunte presso l' Ufficio Tecnico e' risultato redatto il Piano ma non approvato.

I terreni risultano soggetti a vincolo idrogeologico e rientrano in " Area ad alta attenzione A4 " del Piano Stralcio per l' assetto Idrogeologico Rischio Frana nonche' in Area SIC (SITO DI INTERESSE COMUNITARIO)

QUESITO N. 9 – FORMAZIONE DI LOTTI . In base alle caratteristiche dei terreni (contigui, di superficie limitata e soggetti a PIP) si e' proceduto alla FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO come descritto al PUNTO N. 15 di seguito. _Sul bene costituente il LOTTO UNICO risultano, come da certificazione notarile, le seguenti formalita' pregiudizievoli :

- 1) Pignoramento Immobiliare trascritto Ai NN. 34470/26157 del 13/09/2012 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA;
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta ai NN 22029/3278 del 16 giugno 2011 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cassino del 05 gennaio 2010- rep. N. 15/2012 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA di € 46.600,00 .

QUESITO N. 10- BENI INDIVISI . Non trattasi di bene indiviso.

QUESITO N. 11 – STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE . L' immobile non e' occupato ne' utilizzato

QUESITO N. 12 – VALORE LOCATIVO DEL BENE . Trattandosi di terreni liberi non si procede alla determinazione del Valore Locativo.

QUESITO N. 13 – ONERI GRAVANTI SUL BENE . Si terreni non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilita' o indivisibilita', diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri condominiali, atti di asservimento o cessioni di cubatura. Gli stessi, come da Certificato di destinazione urbanistica, risultano gravati da vincolo idrogeologico e compresi in AREA SIC e classificati AREA AD ALTA ATTENZIONE "A4" nel Piano Stralcio per l' assetto idrogeologico Rischio di Frana.

QUESITO N. 14 – VALORE DEL BENE : Il piu' probabile valore di mercato dell' immobile viene determinato con il criterio sintetico comparativo, che tiene conto delle caratteristiche dei terreni (zona periferica, ubicazione , destinazione, estensione, mancata accessibilita' diretta, edificazione assoggettata a piano PIP di iniziativa comunale ecc).

Sulla base delle indagini svolte, delle informazioni assunte anche presso l'Ufficio Tecnico Comunale circa le transazioni commerciali di beni simili nella zona, tenuto conto dei tempi non brevi necessari all'Amministrazione comunale per la redazione ed approvazione del Piano PIP e l'ottenimento del finanziamento per la sua attuazione, nonché della profonda crisi del settore immobiliare e produttivo in genere che sta determinando una forte diminuzione degli investimenti per nuove costruzioni a carattere produttivo, si ritiene equo applicare il seguente valore di mercato:

TERRENO Mq 3.788 x € 20,00 € 75.760,00

TOTALE VALORE DI MERCATO € 75.760,00

QUESITO N. 15 - FORMULAZIONE DEI LOTTI. In base alle caratteristiche del bene si è proceduto alla FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO come di seguito.

PIENA PROPRIETA' DI TERRENO a destinazione produttiva soggetto a piano PIP, di iniziativa comunale, sito in SAN PIETRO INFINE (CE) VIA STRADA STATALE CASILINA Derivazione N. 6, riportato nel CATASTO TERRENI di San Pietro Infine al Foglio N. 5 mappale 103 (qualità seminativo, classe 3, are 25,46, RD € 9,51, RA € 6,34) e mappale 120 (qualità seminativo, classe 3, are 12,42, RD € 4,81, RA 3,21). Di consistenza pari a Mq 3.788. Il terreno non risulta servito da viabilità comunale. A confine con: mappale 79; mappale 77; MAPPALE 121 ed 85 salvo altri. **VALORE LOTTO € 75.760,00.**

QUESITO N. 16 - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE DEI BENI. Trattandosi di terreni non si redige l'Attestato di Certificazione Energetica.

LI 19/09/2013

IL C.T.U.

Dott.Arch.Emanuela Valentini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISTA DALLA STRADA STATALE CASILINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it