

N. 246/12 R.G.E. Imm.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASSINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Addi' 22/01/2013 innanzi al GI. Dott. PAULIPONSI sono presenti:  
per il procedente: CHE BANCA SPA

avv. GABRIELLA D'AMBROSO IN SOSTITUZIONE AVV. M. BELLONI

Per gli intervenuti: \_\_\_\_\_ avv. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ avv. \_\_\_\_\_

Per parte debitrice \_\_\_\_\_ , avv. \_\_\_\_\_

Inoltre: IL PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. FRANCESCO PALETTI

il creditore procedente e/o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo chiedono la vendita del bene pignorato.

il creditore CHE BANCA SPA chiede l'applicazione delle condizioni di cui all'art. 41 TULB quanto al lotto UNICO

### Il Giudice dell'Esecuzione.

rilevato che i primi tre esperimenti di vendita delegata non hanno avuto esito fruttuoso, non essendo stato aggiudicato l'intero compendio pignorato;

ritenuta l'opportunità di disporre comunque ulteriori vendite senza incanto e con incanto e ritenuta altresì l'opportunità di delegare le operazioni di vendita al professionista delegato già nominato con precedente ordinanza;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, conferma il prezzo base del bene come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del giudice

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea, e (C' 6.10.98, n. 9908) si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.

Inoltre il custode che dà atto che l'immobile di cui al lotto è occupato dal debitore esecutato come meglio dettagliato in relazione depositata prima della presente udienza e conoscibile dalle parti.

A questo punto il GE, atteso che sussistono i presupposti per la emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc e che ancora non si è provveduto in merito, dispone che il custode predisponga bozza di ordine di liberazione da sottoporre alla firma del giudice.

dato atto di quanto sopra:

#### DISPONE

la vendita del compendio pignorato, quanto ai lotti:

LOTTO UNICO

#### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. di procedura civile l'attuale professionista delegato, già nominato con precedente ordinanza.

#### DISPONE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alle bozze del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione, per la sottoscrizione del primo e per l'approvazione del secondo;



#### FISSA INNANZI AL DELEGATO

20/09/2013

Per il giorno ~~16/06/2008~~ alle ore 9,30 in CASSINA

la vendita senza incanto e con incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

LOTTO 1

Prezzo base: euro

LOTTO 2

Prezzo base: euro

LOTTO 3

LOTTO UNICO € 112.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo base: euro

LOTTO 4

Prezzo base: euro

LOTTO 5

Prezzo base: euro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

valore inferiore a euro 50mila euro 500,00; valore inferiore a 100mila euro 1000,00, valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5000,00, salvo una diversa e maggiore determinazione degli importi nei successivi avvisi di vendita.

#### DISPONE

1. che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
2. che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora delle prossime vendite, che saranno da questi successivamente fissate, almeno 45 giorni prima delle stesse;
3. che il rilancio minimo, per le aste successive alla prima, sia fissato in una somma non superiore al 4 per cento del prezzo indicato in ordinanza;
4. che le offerte siano depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
5. che l'esame delle offerte da parte del delegato venga compiuto in Tribunale, presso la sede di Via Tasso, II<sup>o</sup> piano;

6. che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

7. che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto convenzionato con il Tribunale di Cassino, Banca Unicredit S.p.A., Agenzia Tribunale;
8. che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;
9. che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
10. che, se la vendita fissata (sia con incanto che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fissi nuova vendita, sia senza incanto che con incanto (in una data successiva, non prima di tre mesi dal precedente incanto, nelle giornate di giovedì), stabilendo che la vendita con incanto eventuale sia celebrata mezz'ora dopo quella senza incanto e lo stesso giorno, e ribassando il prezzo fino al 10% , proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;
11. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
12. antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno quattro tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quinto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a ventimila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a quindicimila euro.
13. La stessa condotta il delegato vorrà altresì tenere qualora siano stati esperiti, a eguito della seconda delega, cinque tentativi di vendita.
14. Prima di ogni data fissata per la vendita il GE avrà cura di fissare, previa richiesta del delegato unitamente alla comunicazione delle date della futura vendita, in caso di vendita deserta, le date per la discussione di piano di riparto innanzi al GE, e la data di comparizione delle parti innanzi al GE quanto alle ipotesi di antieconomicità della vendita.

15. Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

**Relazioni informative:** almeno 15 giorni prima di ogni vendita, successiva a quella appena sopra fissata, il delegato-custode dovrà redigere e depositare relazione al GE in cui pone in evidenza la descrizione del bene, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare il ribasso e la sua quantificazione.

Quanto alla liberazione del bene il custode-delegato dovrà precisare:

- stato occupativo del bene
- data di emissione dell'ordine di liberazione o indicazione dei motivi che ne hanno motivato la mancata emissione
- data di notifica dell'ordine in uno al precetto data di notifica del preavviso di slogging esiti dell'accesso dell'ausiliario UNPEP
- eventuali rinvii dello slogging e loro motivi problematiche dello slogging ed iniziative assunte sia presso UNPEP che presso Servizi Sociali e Comune.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

1. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, in Via l'asso, Piano II, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta;
2. che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **60 giorni dalla aggiudicazione.**
3. *(Pagamento rateale) In presenza di particolari circostanze*
4. che l'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro

- delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
- d) l'assegno circolare non trasferibile, **di importo pari al 20% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, seguito dal numero della procedura, da depositarsi in Cancelleria, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto ( e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.
5. Che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
6. Che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.
7. Che il termine di 60 per il versamento del saldo è il termine massimo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione (FATTA SALVA LA PREVISIONE DI PAGAMENTO RATEALE): resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione (ossia il prezzo indicato nel verbale di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI, da depositarsi in Cancelleria; per l'emissione del decreto di trasferimento, nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, in Cancelleria, un anticipo sulle spese di registrazione e trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare n.t. intestato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari seguito dal numero della procedura; tali termini sono sospesi dal 1° agosto al 31 agosto;
8. che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre

- offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
9. che in caso di più offerte valide ( **è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta ( valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
10. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si farà riferimento, in particolare, all'elaborato peritale depositato dall'esperto e disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it)); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
11. Che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.l.gs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.
12. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

13. che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.  
14. che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 2, n. 2, e comma 3 c.p.c. il delegato curerà quindi l'affissione per tre giorni consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario dinanzi a cui si svolge l'esecuzione di un avviso contenente tutti i dati indicati negli artt. 570 e 555 c.p.c., nonché tutti i dati indicati nell'art. 173 *quater* disp.att. c.p.c.; tale avviso dovrà essere effettuato almeno 10 giorni prima della data fissata per l'espletamento di ciascun esperimento di vendita e non dovrà riportare i dati personali esclusi dalla pubblicità straordinaria ed indicati al successivo punto 16);

\*\*\*

ATTESA LA RICHIESTA DEL CREDITORE..... VIENE  
DISPOSTA ANCHE LA PUBBLICITA' SEGUENTE:

In relazione a ciascun esperimento di vendita dovrà altresì essere curata la pubblicazione di un estratto della presente ordinanza in un termine non superiore a 120 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul quotidiano "Il Quotidiano della Ciociaria" o sul "Il Messaggero - edizione locale" o sul settimanale "QuiSette" o sul quotidiano "L'Inchiesta", avendo cura che sia inserita nello spazio appositamente dedicato alle vendite del Tribunale di Cassino; l'estratto conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: a. Numero di ruolo procedura; b. Nominativo del custode/professionista delegato, recapito telefonico e orario ricevimento; c. Data, orario vendita e luogo della vendita (Tribunale di Cassino, Sede Distaccata Via Tasso, piano secondo); d. Numero lotto; e. Ubicazione dell'immobile; f. Tipologia del bene (appartamento, villa, negozio, terreno ecc.); g. Diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); h. Descrizione sommaria del bene. i. Eventuale occupazione dell'immobile; l. Prezzo base ed offerte minime in aumento; m. Siti internet dove è pubblicata l'ordinanza di vendita, in relazione di stima, ecc. Se trattasi di edificio, abitazione o appartamento e comunque se richiesto dalla legge, indichi l'esistenza dell'Attestazione di Certificazione Energetica o dell'Attestato di Prestazione Energetica e la categoria energetica (in scala crescente da A+ a G) dell'immobile; ove l'attestazione non sia stata ancora acquisita, provveda prima dell'effettuazione delle pubblicità ad acquisirla per tramite dell'esperto con spese a carico del creditore procedente.

\*\*\*

Dovrà essere effettuato l'inserimento sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it): a) dell'ordinanza di vendita; b) dell'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c.; c) di copia della relazione dell'esperto (con allegate planimetrie e foto), l'inserimento dovrà avvenire almeno 60 giorni prima del primo esperimento di vendita e dovrà permanere fino al giorno dell'ultimo esperimento di vendita o (se anteriore) fino

all'aggiudicazione del lotto; all'esito del primo esperimento di vendita, il professionista comunicherà il giorno stesso alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alla Cancelleria l'esito della vendita; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aggiornerà quindi la pubblicità eliminando (in caso di aggiudicazione) o confermando (in caso di mancata aggiudicazione) la data del successivo esperimento di vendita pubblicando il nuovo avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. fornito dal professionista; analogamente, il professionista e la società suindicata effettueranno le medesime attività all'esito del secondo esperimento di vendita; in tale pubblicità su internet, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, non dovrà essere riportato 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: aa) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; bb) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o dei confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; cc) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; dd) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; ee) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali); i documenti pubblicati saranno visibili anche sul sito [www.tribunalecassino.it](http://www.tribunalecassino.it);

\*\*\*

ATTESA LA RICHIESTA DEL CREDITORE..... VIENE DISPOSTA ANCHE LA PUBBLICITA' SEGUENTE:

**Unicamente in relazione al primo esperimento di vendita ed a cura della medesima società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.:** la distribuzione di 200 volantini ad uso pubblicità commerciale (per ogni lotto o più lotti ubicati nello stesso Comune) da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita (le missive saranno distribuite in maniera concentrica a partire dal civico ove è sito il lotto); tale distribuzione avrà luogo almeno 30 giorni prima del primo esperimento di vendita e la società suindicata trasmetterà al professionista certificato di avvenuta distribuzione e report di distribuzione da allegare al verbale delle operazioni di vendita; nel volantino saranno indicate tutte e tre le date dei successivi esperimenti di vendita, con l'avvertimento che gli esperimenti successivi avranno luogo solo in caso di mancata presentazione di offerte per l'esperimento precedente; il volantino sarà unico per tutti i lotti in caso di immobili siti nello stesso comune (con distribuzione nella zona in cui è sito l'immobile di maggior valore); il volantino conterrà l'indicazione delle tre date dei successivi esperimenti di vendita e le medesime indicazioni contenute nella pubblicità su quotidiano locale; in ogni caso il volantino non dovrà contenere i dati personali indicati in precedenza.

\*\*\*

Gli adempimenti pubblicitari indicati in precedenza dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato alla vendita, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, **almeno settanta (70) giorni prima** della data fissata per ciascun

esperimento di vendita, esclusivamente alla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), individuata come soggetto collettore unico per la gestione e ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet, sui quotidiani e sulle altre forme di pubblicità commerciale, facendo pervenire alla stessa l'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. ed il modulo di richiesta di pubblicità compilato, firmato e timbrato, comprensivo dei dati per la fatturazione e del consenso al trattamento dei dati personali, tramite una delle seguenti modalità:

- consegna al referente di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. presente in cancelleria esecuzioni immobiliari;
- posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- "invio telematico della documentazione" direttamente dall'area riservata ai professionisti presente sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- fax al n. 0586 201431.

La società provvederà ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria, facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese planimetrie e fotografie.

La stessa dovrà provvedere:

- ad inviare al professionista delegato, prima di procedere alla pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano, il relativo bozzetto di stampa;
- a richiedere il pagamento degli oneri conseguenti alla pubblicazione su internet ed alla distribuzione delle missive direttamente al soggetto di volta in volta indicato dal professionista delegato, nonché a comunicare il medesimo nominativo ai quotidiani sui quali è stata disposta la pubblicazione perché questi possano provvedere direttamente alla richiesta di pagamento degli oneri pubblicitari da loro sopportati;
- a trasmettere al professionista delegato, prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli oneri pubblicitari

\*\*\*

**La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti.**

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- come da pagg. \_\_\_\_\_ della relazione di stima che qui si intende integralmente richiamata e trascritta;
- come da foglio allegato al presente verbale.

### DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo, depositando in Cancelleria, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, apposita istanza mediante modulo reperibile sul sito del Tribunale.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto; in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
- All'esito degli adempimenti relativi alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate, effettuata a cura della Cancelleria, e degli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, il professionista delegato provvederà ad estrarne copia autentica da inviare all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
- Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.
- Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

### DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data della udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espressa menzione nel verbale;
- Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare, entro giorni 60 gg dall'udienza, le note di precisazione del credito con indicazione delle modalità di pagamento e delle necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione e, una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
- Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.
- Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni dei creditori in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

#### LIQUIDA

in favore del custode-p.d. un ulteriore fondo spese di Euro 1.000,00 ed un ulteriore acconto sul compenso di Euro 500,00, oltre I.V.A. e Cassa, con onere a carico del creditore precedente.

#### AVVISA

tutti i creditori muniti di titolo esecutivo che la mancata corresponsione dell'acconto al custode professionista delegato verrà qualificata come carenza di interesse alla prosecuzione della procedura esecutiva e che, conseguentemente, la procedura sarà dichiarata improseguibile.

Cassino. 22/n/18



IL  
S





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE

R.G.E. In 246/2012

Il Giudice dell'Esecuzione,

letta l'istanza,

rilevato che nell'ordinanza del 22.1.18 non vi è il richiamo alle pagine 1-6 della CTU relative alla descrizione del bene (lotto unico) oggetto della vendita come indicato nella precedente ordinanza di vendita del 14.03.2016,

dispone che l'ordinanza del 22.01.2018 sia integrata con l'inserimento della seguente dicitura nel campo relativo alla descrizione del bene "come da pagg. 1-6 della relazione di stima che qui si intende integralmente richiamata e trascritta"

Si allega all'ordinanza del 22.01.2018 un estratto da pagg. 1 a 6 della suddetta relazione di stima.

Si posticipa la data del primo esperimento di vendita da giovedì 20.09.2018 a giovedì 18.10.2018 per consentire di effettuare la pubblicità richiesta.

Si comunichi.

Cassino, 02/08/2018

Il G. E. Lorenzo Sandulli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n° 246/2012

G.E. dott.ssa Francesca ARATARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente

Debitore

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL C.T.U.

arch. Olindo D'Avito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Olindo d'Avito architetto  
GIUDIZIARIE.it

email: olindo.davito@astejudiziarie.it

**QUESITI POSTI**

L'Il.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca ARATARI, in data 23 settembre 2013, con riferimento al Procedimento E.I. n.246/2012 promosso da [REDACTED] in danno di [REDACTED] ha conferito allo scrivente, sotto il vincolo del giuramento, incarico finalizzato alla determinazione del valore del compendio immobiliare, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **descrizione del bene:** descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero Civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne eventuali 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 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;
- 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 concezione e redazione;
- 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;
- 5) **titolarità del diritto pignorato:** accerti la conformità tra la titolarità del dritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza 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) e 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 (il cui estremo in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.) ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;
- 7) **utilizzazione del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **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 illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto della L.28 febbraio 1985, n.47. Indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie, indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno;
- 9) **formazione di lotti:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) e partim dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;
- 10) **beni indivisi:** dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;
- 11) **stato di occupazione del bene:** stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale

data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esibizione 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 acquisisce 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, acquisisce dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;

12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

13) **oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o archeologici, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servizi pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

14) **valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);

15) **formulazione dei lotti:** riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata.

16) **Attestazione di Certificazione (prestazione) Energetica:** verifichi se per l'immobile esista l'Attestazione, valuti i costi necessari per ottenerla e li indichi; nelle ipotesi in cui la stessa sia richiesta a pena di nullità del trasferimento la acquisisca previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei costi;

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato nella Cancelleria del Tribunale di Cassino in data 03/12/2012, sono i seguenti:

1. immobile sito in Cassino (Fr) via del Cerro censito al catasto fabbricati al Foglio n.40 mappali n.56 sub.1, n.182 e n.198sub1;

#### QUESITO 1: DESCRIZIONE DEI BENI

Foglio n.40, mappali n. 56 sub.1, n.182 e n.198 sub1

L'unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Cassino (Fr), al Foglio n.40, mappali n.56 sub.1, n. 182 e n. 198 sub.1, consiste in un edificio per civile abitazione articolato su due livelli, composto da 11 vani catastali, con struttura portante in muratura, copertura a tetto a doppia falda ed area di pertinenza avente superficie pari a circa 380 mq. E' sita in via Del Cerro al civico n.12. Confina a Nord con le part.ile n.434, n.435 e n.430, ad Ovest con via Del Cerro, a Sud con le part.ile n.339, n.459, ad Est con le part.ile n.458, n.456, n.199 e n.200.

L'area di pertinenza dell'abitazione è parzialmente recintata. Vi si accede dalla strada comunale Del Cerro per mezzo di un cancello di ingresso in ferro. L'area di accesso all'edificio è coperta da un porticato realizzato con struttura in legno e copertura a tetto a falda unica ed altezza sfalsata. Dal portone di ingresso principale, che si raggiunge per mezzo di una rampa di scale, si accede all'interno su un piano ammezzato, dal quale si scende al piano terra, ovvero si sale al piano primo, per mezzo di una sola rampa di scale. L'impianto planimetrico è pressoché regolare. Al piano terra, il corpo di fabbrica è costituito da cinque ambienti, con destinazione d'uso a cucina, pranzo soggiorno, dispensa, legnaia e cantina con accesso esterno. Al piano primo, il corpo di fabbrica è costituito da cinque camere, un ampio ambiente di distribuzione senza finestre, ed un bagno. Sul fronte posteriore vi è una scala che serve il piano primo. Sul fianco ad Est, in prossimità del confine vi è un posto auto coperto, realizzato in aderenza all'abitazione.

La parte che prospetta sul giardino è stata costruita nella prima metà degli anni '70, in aderenza alla struttura originaria. L'opera è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, e successivamente condonata. Rispetto alla situazione riprodotta nel progetto assentito, con concessione edilizia in sanatoria n.811 del 08/04/1999, il fabbricato, nello stato di fatto rilevato, presenta diverse incongruità. Al piano terra, è stato realizzato un portico in legno ubicato sul fronte anteriore a copertura dell'area di ingresso ed una tettoia in ferro ubicata sul fronte posteriore in corrispondenza dell'accesso agli ambienti della cantina e della legnaia. Al piano primo, sul fronte posteriore, in luogo del terrazzo è stata realizzata una camera, e la scala di accesso è stata riprofilata, perimetrata e coperta.

Le stanze sono, in prevalenza, ampie, e ben illuminate, gli affacci sono disposti prevalentemente sui fronti nord e sud. Ne consegue che gli ambienti con orientamento ed affaccio a nord risultano sensibilmente penalizzati rispetto a quelli orientati a sud.

Le finiture interne sono di livello medio ed appaiono in mediocre stato di conservazione. I pavimenti ed i rivestimenti sono di diverso tipo e dimensione. Gli ambienti a piano terra sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di maiolica, la legnaia e la cantina sono pavimentate in battuto di cemento e intonacate al grezzo. Gli ambienti al piano primo sono in prevalenza pavimentati in marmo ed in marmittoni, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di colore marroncino. Il connettivo è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore marroncino, le rampe delle scale sono rivestite in marmo a tinte chiare. Le pareti interne sono linteeggiate a tempera, con colori diversi per ambiente ed a tinte generalmente chiare. Il portone di ingresso principale è in legno con sopraluce in vetro. Il portoncino di ingresso sulla scala posteriore, che serve l'ambiente precedentemente destinato a terrazzo, è in alluminio anodizzato. All'interno del suddetto ambiente, gli accessi alle stanze confinanti sono costituiti da portoncini in legno. Gli infissi esterni sono di qualità mediocre, quelli che prospettano a sud sono in legno, quelli che prospettano a

nord sono in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in tamburato di legno, di colore scuro e di qualità mediocre. L'impianto idrosanitario, è in esercizio, i sanitari e la rubinetteria sono in discreto stato di conservazione e di manutenzione. L'impianto termico è in esercizio, il generatore di calore è un termo camino posto nell'ambiente cucina al piano terra, gli elementi radianti sono presenti in buon numero e distribuiti in tutti gli ambienti di piano. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno (boiler) elettrico ubicato nel bagno al piano primo. L'impianto elettrico è in esercizio ma necessita di interventi di verifica e messa a norma. Gli impianti sono privi della certificazione di conformità.

Nel corso del sopralluogo sono stati visitati e misurati tutti gli ambienti che compongono l'unità immobiliare. La ricognizione visiva è stata condizionata dalla notevole quantità di materiale di arredo presente negli ambienti, spesso addossato alle pareti. Tuttavia non sono state rilevate tracce di umidità evidenti, imputabili a fenomeni di infiltrazione, risalita capillare o di condensa. Le murature, i soffitti ed i pavimenti, per quanto è stato possibile osservare, sono apparsi asciutti ed integri ed in discreto stato di conservazione.

Sul fronte principale che prospetta sul giardino a sud, la finitura esterna dell'immobile è realizzata con intonaco civile di colore salmone ed ha, nella parte basamentale, un'alta zoccolatura in marmo. Gli infissi a persiana al piano terra ed il portone di ingresso al vano scala, sono protetti da inferriate. Le soglie sono in marmo. Sul restanti fronti la struttura non è intonacata e versa in mediocre stato di conservazione. Il manto di copertura è in tegole di colore marrone, le gronde sono in lamierino colorato in tinta, complessivamente lo stato di manutenzione è discreto.

Sulla parte terminale dell'area, in aderenza all'edificio vi è una autorimessa realizzata in muratura portante priva di intonaco con copertura a tetto a falda unica.

#### QUESITO 2 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Si riporta, di seguito, uno schema riepilogativo dei dati catastali relativi al bene oggetto di esecuzione:

Foglio	mappele	categoria	Classe	consistenza	rendita €
40	56 sub1 182 198 sub1	Zona censuaria 1 via Del Cerro piano T. 1	A/2	11 vani	534,02

intestato catastalmente alla ditta

Primitivo per 1000/1000

**QUESITO N° 3 - NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO**

Gli immobili oggetto di procedimento risultano accatastati.

In merito al fabbricato, dal confronto tra le planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio, ed allegate in calce alla presente perizia, e le risultanze del sopralluogo eseguito in data 17/09/2014, si è potuto accertare che le planimetrie catastali dell'immobile, sono difformi rispetto allo stato di fatto:

- al piano terra per la realizzazione di un porticato ubicato sul fronte anteriore dell'edificio, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "A", e di una tettoia ubicata sul fronte posteriore dell'edificio, indicata nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "B";
- al piano primo per la realizzazione di un ambiente, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "C", e per la realizzazione del vano della scala posteriore, indicato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto con la lettera "D"; (vedi elaborati grafici planimetria dello stato di fatto PT-PP)

**QUESITO N° 4 - NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO**

Dall'analisi della documentazione in atti e della documentazione prodotta dallo scrivente, tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, non sono necessari frazionamenti, variazioni crolluali o cambi d'uso.

**QUESITO N° 5 - TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO**

I beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Cassino e censiti in catasto fabbricati al Fg. n.40 part.lla n.56 sub.1, n.182 e n.198 sub.1, sono pervenuti a

per:

- Atto di per Causa di morte - Certificato di denunciata successione del  
Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio e registrato
- Atto per causa di Morte - Accettazione tacita di eredità - rogato da  
Il titolo in forza del quale viene effettuata l'accettazione di eredità è riferito all'iscrizione depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio servizio pubblicità immobiliare di Frosinone in data

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, presso la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone, i beni oggetto di procedimento risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ◆ Ipoteca Volontaria - Cessione a garanzia di mutuo - atto rogato da