

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE

G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FERTUSO CATERINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

Il sott.to, Geom. Giovanni Di Stasio, con studio in Cassino, via Marconi, 70, e' stato nominato dal G.E., Dott. L. Sandulli, esperto stimatore nella procedura in epigrafe al fine di stimare gli immobili di cui alla presente procedura.

L'esperto ha proceduto a suddividere e rispondere ai seguenti quesiti:

1)descrizione dei beni: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), gli immobili pignorati (comune, località, via, n. 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 corso), accertando la corrispondenza delle

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

P. IVA 0172428 060 5 - C. F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geoper.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati 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 dei beni acquisiti; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati 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:** accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportato e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto, 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

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)
 Via Marconi, 71
 Tel. e Fax 0776.1930094
 Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com
 Pec: giovanni.distasio@geopec.it
 Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
 della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore esecutato (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 (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dall'esperto) ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

7) **utilizzo del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

9) **formazione di lotti:** dica se è possibile vendere i beni acquisiti 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

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;

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

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'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 della sentenza dichiarativa di fallimento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; 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

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;

12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene acquisito al fallimento; 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 alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

14) **valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al fallimento, 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.D. all'udienza di seguito fissata.

GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con avvisi fatti pervenire, al Custode Giudiziario, al Procuratore della creditrice procedente e al debitore esecutato l'esperto stimatore ha fissato l'inizio delle operazioni di sopralluogo in Castrocielo (FR), via Casilina, Km. 126,00, sul luogo oggetto di esecuzione, in data 28.8.2023, alla presenza dei sigg. Aw. Fertuso Caterina (Custode Giudiziario), [REDACTED] (fratello del debitore esecutato) e [REDACTED] padre del debitore esecutato).

Alla presenza delle persone citate ha preso visione dell'immobile pignorato riportando appunti su fogli separati e scattando numerose fotografie.

Successivamente ha svolto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone e l'ufficio tecnico del Comune di Castrocielo.

L'esperto ha svolto accertamenti ipocatastali sul bene pignorato per determinare il diritto spettante al debitore esecutato e accertamenti urbanistici presso il Comune di Castrocielo.

L'esperto ha svolto ulteriore sopralluogo in data 19.10.2023 sul luogo oggetto di pignoramento alla presenza del sig. [REDACTED]

Risposta al 1 quesito:

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, n. 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.

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Sulla base del pignoramento immobiliare trascritto a Frosinone il 22.5.2023 al n. 7469 del reg. part., risulta pignorato il seguente immobile:

piena proprietà, in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq. 860, il tutto a [REDACTED] piu' lati, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

Trattasi porzione di fabbricato ad uso abitativo elevata su due piani (T e 1), con annessa corte ad uso esclusivo.

Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione (vedasi foto allegate).

La consistenza catastale e' di mq. 121,00 (vedasi visura storica catastale allegata).

Il fabbricato e' composto al piano terra da due tettoie (abusive), un ingresso, un soggiorno, una cucina, un w.c., 2 camere e una rimessa esterna; il piano primo e' composto da una camera, un w.c., due terrazzi e una porzione di sottotetto (per i quali e' stato eseguito un cambio di destinazione senza titolo autorizzativo).

Risposta al 2 quesito:

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel nota di trascrizione del pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del beni acquisiti; Indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

P. IVA 0172428 060 5 - C.F. DST GNN 63M16 M092B

GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Il fabbricato pignorato sito in Castrocielo, risulta accatastato con il seguente identificativo catastale e precisamente N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2.

Da una verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e alla progetto originario della licenza edilizia vi sono difformità planimetriche consistenti.

Da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (datata 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni di fabbricato prive di titolo abilitativo e cambio di destinazione senza titolo abilitativo, rispettivamente di mq. 120 (al piano terra) e mq. 45 (al piano primo), vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti colorate in bleu e verde.

Dette porzioni al piano terra consistono in realizzazioni di due tettoie anteriormente e posteriormente al fabbricato (vedasi zone evidenziate di colore bleu); autorimessa al piano terra e' stata modificata in ingresso e al primo piano e' stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camera e w.c. (vedasi zona evidenziata di colore verde).

L'esperto fa rilevare che la planimetria catastale in atti presso l'A.E.-Territorio di Frosinone, presentata il 24.12.1980, e' difforme dalla situazione dello stato attuale dei luoghi.

Risposta al 3 quesito:

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.

Lo stato di fatto del fabbricato risulta accatastato difformemente rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone (vedasi planimetria catastale allegata).

Non e' possibile procedere alla denuncia di variazione catastale perche' da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocielo non risulta presentata domanda di condono edilizio (vedasi certificato rilasciato dal Comune).

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)
 Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094
 Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
 della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Pertanto, le modifiche apportate al fabbricato sono da ritenersi abusive.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Risposta al 4 quesito:

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.

Per il fabbricato non e' possibile presentare nessuna denuncia di variazione catastale perche' risulta una parte di esso abusiva.

Nel programma DOCFA dell'A.E.-Territorio di Frosinone per poter presentare denuncia di variazione catastale planimetrica il tecnico redattore deve riportare il n. della licenza e/o concessione edilizia, oppure di dati della domanda di condono edilizio presentata o il n. della concessione edilizia in sanatoria se rilasciata dal Comune.

Senza uno di questi dati non e' possibile presentare nessuna denuncia di variazione catastale planimetrica.

Il Comune di Castrocielo ha dichiarato con certificazione che non risulta presentata domanda di condono edilizio e/o rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi copia certificato rilasciato il 2.4.2024).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
 P. IVA 0172428 060 5 - C. F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE GIUDIZIARIE

GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposta al 5 quesito:

5) titolarità del diritto: accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio acquisito (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti.

A seguito di visure eseguite dall'esperto stimatore presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, servizio di Pubblicità Immobiliare dal 6.3.2003 al 5.4.2024 (vedasi allegato elenco sintetico), è emerso che l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva risulta così pervenuto al debitore esecutato e precisamente:

-atto di compravendita stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 6.3.2003, rep. n. 248541, trascritto a Frosinone il 7.3.2003 al n. 2586 del r.p., con il

ciascuno), complessivamente la piena proprietà in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

corte esclusiva della superficie di circa mq. 860, il tutto a confine con Ferrovie dello Stato, distacco di via Casilina a piu' lati, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

Nell'atto Notarile di provenienza e' specificato quanto segue:

"la parte venditrice, previa ammonizione da me Notaio, fattale ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui quanto in oggetto e' parte e' iniziata anteriormente al 1.9.1967 e che sullo stesso, in seguito, non sono state apportate modifiche ed aggiunte che comportino abuso edilizio, ai sensi del II comma dell'art. 40, della legge 47/1985".

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone-Pubblicita' Immobiliare a far tempo dal 6.3.2003 a tutto il 5.4.2024, sul bene immobile oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalita' pregiudizievoli:

1)ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della somma di €. 116.250,00, a garanzia della somma di €. 77.500,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 7.3.2003, al n. 861 del r.p., a favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, contro [REDACTED] gravante sulla piena proprieta', in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

2)ipoteca volontaria in rinnovazione della precedente del 7.3.2003, n. 861 del r.p., a garanzia di mutuo della somma di €. 116.250,00, a garanzia della somma di €. 77.500,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 31.1.2023, al n. 115 del r.p., a favore della Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] gravante sulla piena proprieta',

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

3) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 22.5.2023, al n. 7469 del r.p., a favore della Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

Risposta al 6 quesito:

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 (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dall'esperto) ovvero se il Notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio.

Agli atti risulta depositata la relazione sostitutiva ipocatastale ventennale aggiornata al 22.5.2023.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
P. IVA 0172428 060 5 - C. F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)
 Via Marconi, 71
 Tel. e Fax 0776.1930094
 Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com
 Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Risposta al 7 quesito:

7) utilizzazione del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Durante il sopralluogo eseguito l'esperto stimatore ha potuto prendere visione che il fabbricato oggetto di esecuzione risultava occupato dal padre del debitore esecutato.

Risposta all'ottavo quesito:

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 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.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrocielo risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione risulta stato costruito in difformità della originaria licenza edilizia rilasciata il 24.3.1976, prot. n. 494, pratica n. 14/1976.

Successivamente per la originaria licenza edilizia e' stata presentata voltura e rilasciata licenza edilizia del 3.8.1977, prot. n. 2233, concessione n. 66/77, [REDACTED], con sede in Roma (vedasi documentazione allegata in copia).

Il Comune di Castrocielo, con PEC del 2.4.2024, ha comunicato che agli atti dell'ufficio non risulta presentata domanda di condono edilizio, ne' risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi documento allegato in copia).

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Pertanto, le difformità edilizie riscontrate dall'esperto e evidenziate precedentemente planimetricamente sono da ritenersi abusive.

Si evidenzia che da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (presentata il 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni prive di titolo abilitativo e cambio di destinazione senza titolo abilitativo, rispettivamente di mq. 120 e mq. 45 (vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti abusive colorate in bleu e verde).

Dette porzioni al piano terra consistono in realizzazioni di due tettoie anteriormente e posteriormente al fabbricato (vedasi zone evidenziate di colore bleu); una autorimessa al piano terra e' stata modificata in ingresso e al primo piano e' stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camera e w.c. (vedasi zona evidenziata di colore verde).

L'esperto non ha rinvenuto elementi certi per risalire all'epoca dell'abuso e quindi e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria (comma 5).

Risposta al 9 quesito:

9) formazione di lotti: dica se è possibile vendere i beni acquisiti 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

ASTE
GIUDIZIARIE
GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geope.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
 della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

E' possibile formare un lotto immobiliare con autonomo identificativo e confini catastali, ma stante la difformita' urbanistica riscontrata e stante la non presentazione di domanda di condono edilizia in sanatoria, rimette ogni decisione all'Ill.mo G.E. circa la vendibilita' del bene pignorato.

L'esperto non ha rinvenuto elementi certi per risalire all'epoca dell'abuso e quindi e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorita' giudiziaria (comma 5).

ASTE
GIUDIZIARIE
LOTTO UNICO
COMUNE DI CASTROCELO (FR)

ASTE
GIUDIZIARIE

Diritti pari alla piena proprieta', in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, difforme dalla originaria licenza edilizia come meglio si specifichera' nelle osservazioni e nella planimetria allegata che formano parte integrante del lotto immobiliare e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 860, il tutto a confine

ASTE
GIUDIZIARIE
 P.IVA 01724380605 - C.F. DST GNN 63M16 M09Z8

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GEOM.
GIUDIZIARIE
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

con Ferrovie dello Stato, distacco da via Casilina, particella 194, particella 178, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

Risposta al 10 quesito:

10 beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota acquisita.

L'esperto stimatore fa rilevare che per la presente procedura non vi sono beni indivisi.

L'immobile pignorato e' pari alla piena proprieta', in ragione di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Risposta al quesito n. 11:

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'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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

P.IVA 01724280603 - C.F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE
GIUDIZIARIE
GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geope.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
 della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

Durante il sopralluogo eseguito e' emerso che il fabbricato risultava occupato dal padre del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 12:

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

Il fabbricato pignorato risulta, allo stato, occupato.

Il valore locativo mensile del fabbricato potrebbe essere mensilmente di €. 250,00.

Risposta al quesito n. 13:

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

ASTE
GIUDIZIARIE

P.IVA 01724280605 - C.E. DST GNN 63M16 M0928

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopes.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il fabbricato risulta difforme dalla originaria licenza edilizia così come precedentemente riportato.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Risposta al quesito n. 14:

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 alla procedura, 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).

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Sulla scorta delle informazioni assunte, dai sopralluoghi eseguiti, da indagini di mercato e dalla situazione urbanistica emersa stima in complessivi €. 74.230,00 (pari a €. 450,00/mq. x mq. 131,00, oltre a mq. 860 di corte, pari ad €. 23,00/mq.), la piena proprietà, in ragione di 1/1 del bene immobile oggetto di pignoramento (esclusa la parte abusiva).

Risposta al quesito n. 15:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

P.IVA 01724280605 - C.F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM. GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

COMUNE DI CASTROCCIELO (FR)

Dritti pari alla piena proprietà, in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, difforme dalla originaria licenza edilizia come meglio si specificherà nelle osservazioni e nella planimetria allegata che formano parte integrante del lotto immobiliare e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie, tra coperto e scoperto, di mq. 860, il tutto a confine con [REDACTED] distacco da via Casilina, particella 194, particella 178, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

VALORE: €. 74.230,00=

OSSERVAZIONI DELL'ESPERTO AL G.E.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocielo risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione risulta stato costruito in difformità della originaria licenza edilizia rilasciata il 24.3.1976, prot. n. 494, pratica n. 14/1976 (vedasi documentazione allegata in copia).

Successivamente per la originaria licenza edilizia e' stata presentata voltura e rilasciata licenza edilizia del 3.8.1977, prot. n. 2233, concessione n. 66/77, rilasciata alla [REDACTED] con sede in Roma (vedasi documentazione allegata in copia rilasciata dal Comune di Castrocielo).

A seguito di ulteriore istanza presentata dall'esperto, il Comune di Castrocielo, con PEC del 2.4.2024, ha comunicato che agli atti dell'ufficio non risulta presentata domanda di condono edilizio, ne' risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi documento allegato in copia).

Pertanto, le difformità edilizie riscontrate dall'esperto e evidenziate precedentemente sono da ritenersi abusive.

ASTE GIUDIZIARIE
 B.IVA 01724280605 - C.F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
 della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si evidenzia che da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (in atti dal 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni prive di titolo abilitativo (al piano terra) e cambio di destinazione senza titolo abilitativo (al piano primo), rispettivamente di mq. 120 e mq. 45 (vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti abusive evidenziate colorate in bleu e verde).

L'esperto, inoltre, non avendo rinvenuto elementi e/o data certa per risalire all'epoca dell'abuso e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorita' giudiziaria (comma 5).

La presente relazione d'ufficio composta da n. 20 pagine dattiloscritte viene depositata telematicamente presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, oltre una copia inviata Custode Giudiziario.

Formano parte integrante della relazione i seguenti allegati;

- verbali di 2 sopralluoghi;
- visure storiche catastali eseguite dall'esperto N.C.E.U. e N.C.T.;
- visura ipotecaria elenco sintetico con stampa note di trascrizione atto di provenienza e formalita' pregiudizievoli aggiornata al 5.4.2024;
- copia planimetria catastale del fabbricato rilasciata dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, in atti dal 24.12.1980;
- copia planimetria fabbricato redatta dall'esperto con raffronto stato di fatto e concessione edilizia;

ASTE
 GIUDIZIARIE®
 P. IVA 0121280605 - C.F. DST GNN 63M16 M092B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
GEOM.
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)
Via Marconi, 71
Tel. e Fax 0776.1930094
Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com
Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- documentazione tecnica urbanistica riguardante il fabbricato rilasciata dal Comune di Castrocielo, con richieste allegate;

- copia atto di provenienza stipulato dal Notaio, Dott. R. Labate il 6.3.2003, rep. n. 248541, a favore del debitore esecutato;

- fotografie riproducenti lo stato del fabbricato al momento dei sopralluoghi.

Con osservanza.

Cassino, 10 aprile 2024

L'Espero Stimatore

Geom. Giovanni Di Stasio

ASTE GIUDIZIARIE
Giovanni Di Stasio

Firmato Da: DI STASIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e10c8b401e45d599aed149128ddfd9

ASTE
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
ASTE
GIUDIZIARIE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 52/2023 ,

Giudice dell'Esecuzione Dr. Lorenzo Sandulli,

promossa da Intrum Spv

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 28/08/2023 alle ore 16,30 in Castrocielo, io sottoscritta Avv. Caterina Fertuso nella qualità di custode giudiziario, come da provvedimento di nomina del G.E. emesso in data 28/06/2023 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Geom. Giovanni Di Stasio mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Castrocielo alla via Casilina Sud n 72, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo A/R, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

validità.❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporte ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
 - l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato e qualora lo stesso o gli occupanti non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potranno continuare ad abitarvi;
 - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;



che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 12 Dicembre 2023, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Cassino, Via Tasso, primo piano.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, può contattare, tempestivamente, l'avvocato del creditore procedente, il cui nominativo è indicato nel fascicolo dell'esecuzione (o che potrà essere richiesto al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il [REDACTED] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso della famiglia del debitore esecutato composta dai seguenti soggetti: [REDACTED]

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di manutenzione. In particolare il piano terra è difforme rispetto alla planimetria descritta nel titolo originario d'acquisto e alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione ed ho appreso quanto segue: i sigg. [REDACTED]

dichiarano che occorrerebbe effettuare diversi lavori di manutenzione, stante vari problemi di usura e di infiltrazione.

Inoltre, ho nuovamente ammonito i sigg.ri [REDACTED] del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

D) DICHIARAZIONE DEGLI OCCUPANTI

[REDACTED] dichiarano che l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita nei confronti [REDACTED] con atto del 6-03-2003, Rep. 248541.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, i sigg.ri [REDACTED] l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, i medesimi dovranno consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

Ha effettuato foto sull'intero immobile pignorato ed ha riscontrato delle irregolarità sulle planimetrie sopra puntualizzate.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

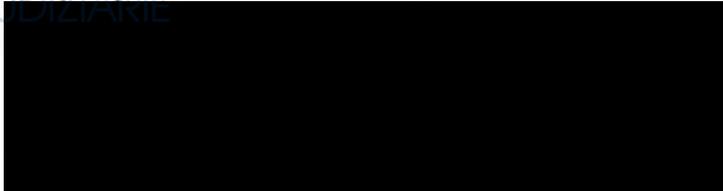
ASTE
GIUDIZIARIE

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13.00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 28/08/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Giuseppe...
...

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

