

TRIBUNALE DI FROSINONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Espropriazione Immobiliare

n. 29/10 R.G.E.

promosso da

B.N.L. (avv. Trinchi)

contro

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

ELABORATO:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.

C.T.U.

Dott.ssa Ilaria PEPE



Ing. Gianmaria SCACCIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA.....	1
1. Descrizione del bene.....	2
2. Conformità dei dati catastali al pignoramento.....	3
3. Necessità di accatastamento.....	4
4. Necessità di frazionamento.....	4
5. Titolarità del diritto pignorato.....	4
6. Completezza della documentazione.....	5
7. Utilizzazione del bene.....	6
8. Regolarità urbanistica.....	6
9. Formazione di lotti.....	6
10. Beni indivisi.....	7
11. Occupazione del bene.....	7
12. Valore locativo del bene.....	8
13. Oneri gravanti sul bene.....	8
14. Valore del bene.....	8
15. Allegati.....	10



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FROSINONE

II SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Procedimento di Espropriazione Immobiliare
n. 29/10 R.G.E. promosso da

B.N.L.

contro

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Ilaria Pepe,

Il sottoscritto Ing. Gianmaria Scaccia, dalla S.V. nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 29/10 R.G.E., ha ricevuto nell'udienza del 12.01.2011 l'incarico di stimare il compendio pignorato e di formare i relativi lotti. Nella stessa udienza il G.E. ha liquidato al C.T.U. un acconto di € 500,00 provvisoriamente a carico del precedente, rinviando al 25/05/2011 ore 12.30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita con termine fino al 30/04/2011 per il deposito dell'elaborato.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, sono state apportate nel prosieguo le dovute modifiche alla C.T.U. già redatta nella procedura esecutiva n. 183/2007 R.G.E. .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ciò premesso, il C.T.U.,

- esaminati gli atti a propria disposizione;
 - eseguiti i dovuti accertamenti presso le sedi competenti ed in particolare all'U.T.E. di Frosinone, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre Cajetani;
 - fissato l'inizio delle operazioni peritali alla data del 25.01.2011;
 - presa visione dello stato dei luoghi
- ritiene di poter riferire quanto segue.

I. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Torre Cajetani, in Via Rocca di Bonifacio snc. e consistono in due unità immobiliari inserite in una villa bifamiliare di tre livelli fuori terra con annessi giardino esclusivo e piscina. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muratura, copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole, le facciate esterne sono intonacate a civile e tinteggiate. L'area esterna di pertinenza risulta recintata, pavimentata e con sistemazioni a verde. L'intero edificio è servito dalle utenze di energia elettrica, telefonica, acqua municipale, gas (GPL). Gli scarichi adducono alla fossa settica. L'immobile ha buone caratteristiche posizionali.

Descrizione dei beni

Unità immobiliare n.1 (sub. 1)

Situata al piano terra, risulta composta da soggiorno, cucina, sala, bagno, cantina, portico e comprende altresì un giardino ed una piscina esclusivi. La superficie vendibile è di mq.175.00 oltre a mq.40.00 di portico al P.T...

L'unità abitativa, di altezza interna pari a ml.2.80, è rifinita con pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate a civile e tinteggiate; nei servizi le pareti sono rivestite in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane.

Unità immobiliare n.2 (sub. 2)

Situata su due livelli con accesso diretto dalla strada, risulta composta da disimpegno, cucina/tinello, bagno e terrazzo al P.1°, oltre ad un disimpegno, due camere e bagno al P.2° (mansarda); il collegamento verticale viene esercitato tramite scala interna. La superficie vendibile è di mq.126.00 oltre a mq.105.00 di terrazzo.

L'unità abitativa, di altezza interna pari a ml.2.80 al P.1° e ml.2.30 al P.2° (sottotetto), è rifinita con pavimenti in ceramica e parquet, pareti interne intonacate a civile e tinteggiate; nei servizi le pareti sono rivestite in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane.

Entrambe le unità immobiliari sono ben rifinite e presentano un discreto stato di manutenzione e conservazione; la distribuzione planimetrica risulta funzionale. Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla realizzazione degli impianti in conformità della vigente normativa.

Si evidenzia che, allo stato attuale, non è presente la parete di separazione sul vano scale tra il piano terra ed il primo livello; al contrario, è stata realizzata una parete di chiusura sull'accesso al vano scale dal primo livello.

Identificazione catastale

Ditta: risulta intestata alla parte debitrice per la piena proprietà.

Dati attuali di identificazione catastale: Comune di Torre Cajetani

N.C.E.U.							
Foglio	Particella	sub.	descrizione	Piano	categ.	vani/mq.	R.C.
8	401	1	abitazione	T	A/7	5	464,81
8	401	2	abitazione	1-2	A/7	7	650,74

Confini: strada privata, p.lie 71, 323, 44, 234 del fg.8.

2. CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente il bene.

3. NECESSITÀ DI ACCATASTAMENTO

Gli immobili pignorati risultano censiti in catasto.

4. NECESSITÀ DI FRAZIONAMENTO

Non riguarda il caso in oggetto.

5. TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO

fg.8 n.401 subb.1 e 2 (ex 401)

- I beni sono pervenuti alla debitrice esecutata, per acquisto dalla [REDACTED] con atto a rogito del notaio Carlo Gaddi del 16.06.2003 rep.4412, trascritto con form.7646 del 27.06.2003. (Fabbricato fg.8 n. 401).
- I beni erano pervenuti a [REDACTED] (coniugato in regime di separazione) con decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Frosinone del 16.08.2002 rep.1890, trascritto con form. 12192 del 03.09.2002.

Detti beni provenivano da [REDACTED] [REDACTED] (Fg.8 nn.400 e 401).

- [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] con atto a rogito del notaio Ruggero Rossi del 12.12.1984, rep.32125, trascritto con form. 96 del 03.01.1985. (Terr. e fabbr. fg.8 p.401 e altra n.400).
- [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito del notaio Ruggero Rossi del 13.11.1982, trascritto con form. 15068 del 22.11.1982. (Terreno fg.8 p.11e 401 e altra n.400).

Gravami a tutto il 05.04.2011

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- ART.4 del 03.01.1985: Ipoteca convenzionale di £.70.000.000 (iscrizione) a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI FIUGGI SOC. COOP A RL, contro [REDACTED] [REDACTED] per atto a rogito del notaio Rossi del 12.12.1984 rep.32127/23137 su terreno in Torre Cajetani fg.8 nn.400 e 401.
- ART.2043 del 28.05.2003: Ipoteca volontaria di €.250.000,00 (iscrizione) a favore della B.N.L. SPA, contro [REDACTED] (debitore non datore [REDACTED]) per atto a rogito del notaio Gaddi del 26.05.2003 rep.4303 su villa in Torre Cajetani fg.8 n. 401, vani 9,5, P.T.-1-2.
- ART.2095 del 09.03.2007: Ipoteca legale del 12.02.2007 rep.101186/47 per €.41.400,44 (iscrizione) a favore della FROSINONE RISCOSSIONE SPA, contro [REDACTED] su villa in Torre Cajetani fg.8 n. 401, vani 9,5, P.T.-1-2.

TRASCRIZIONI

- ART.16095 del 04.10.2007: pignoramento immobiliare a favore della B.N.L. SPA del 10.09.2007 rep.488 contro la debitrice esecutata, su villa in Torre Cajetani fg.8 n. 401, vani 9,5, P.T.-1-2.
- ART.2303 del 25.02.2010: pignoramento immobiliare a favore della B.N.L. SPA del 23.01.2010 rep.57 contro la debitrice esecutata, su
 1. villa in Torre Cajetani fg.8 n. 401, sub.1, P.T.;
 2. villa in Torre Cajetani fg.8 n. 401, sub.2, P.1-2.

6. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si riporta di seguito la documentazione prodotta dal creditore procedente, a corredo dell'istanza di vendita:

- a) Relazione notarile;

- b) Estratto di mappa;
- c) Nota di trascrizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. UTILIZZAZIONE DEL BENE

Non vi sono terreni tra i beni sottoposti a pignoramento.

8. REGOLARITÀ URBANISTICA

Per il bene pignorato, il Tecnico del Comune di Torre Cajetani ha rilasciato apposita attestazione in data 19.04.2008 (v. in allegato attestazione e concessione in sanatoria), nella quale si dichiara che l'immobile è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico ed edilizio a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.03 del 15.02.2003.

In data 07.03.2006 è stata presentata al Comune di Torre Cajetani la DIA prot. n.636 per la "Realizzazione di n.2 unità abitative mediante chiusura del vano scala e diversa distribuzione degli spazi interni" in relazione alla quale non sono stati mai trasmessi atti di diniego (v. in allegato DIA e attestazione del 15.02.2011).

Come già precedentemente evidenziato, allo stato attuale non è presente la parete di separazione sul vano scale tra il piano terra ed il primo livello, mentre, al contrario, è stata realizzata una parete di chiusura sull'accesso al vano scale dal primo livello. Di seguito si riporta una stima degli interventi necessari per il ripristino della situazione originaria:

Realizzazione parete al piano terra	€. 1.200,00
Demolizione parete al P.1°	€. 800,00

Detti costi saranno detratti dai rispettivi lotti di appartenenza.

9. FORMAZIONE DI LOTTI

Il bene pignorato può essere posto in vendita come due distinte unità abitative e pertanto si procede alla formazione di due diversi lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1: PIENA PROPRIETA**Beni in Torre Cajetani, Via Rocca di Bonifacio snc**

Abitazione al P.T. in villa bifamiliare a tre livelli fuori terra con annessi giardino esclusivo e piscina. È composta da soggiorno, cucina, sala, bagno, cantina, giardino e piscina. La superficie vendibile è di mq.175,00 oltre a mq.40,00 di portico.

N.B.: deve essere realizzata una parete nel vano scale per impedire l'accesso ai piani superiori.

Identificazione catastale**N.C.E.U.**

Foglio	Particella	sub.	descrizione	Piano	categ.	vani/mq.	R.C.
8	401	1	abitazione	T	A/7	5	464,81

Confini: strada privata, p.lle 71, 323, 44, 234 del fg.8.

LOTTO 2: PIENA PROPRIETA**Beni in Torre Cajetani, Via Rocca di Bonifacio snc**

Abitazione ai P.1°-2° in villa bifamiliare a tre livelli fuori terra con accesso diretto al primo livello. È composta da disimpegno, cucina/tinello, bagno e terrazzo al P.1° e disimpegno, due camere e bagno al piano 2° (mansarda). La superficie vendibile complessiva è di mq.126,00 oltre a mq.105,00 di terrazzo.

N.B.: deve essere realizzata un'apertura sul vano scale per ripristinare l'accesso alla rampa.

Identificazione catastale**N.C.E.U.**

Foglio	Particella	sub.	descrizione	Piano	categ.	vani/mq.	R.C.
8	401	2	abitazione	1-2	A/7	7	650,74

Confini: strada privata, p.lle 71, 323, 44, 234 del fg.8.

10. BENI INDIVISI

I beni sono stati pignorati per l'intero.

11. OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento al piano terra (sub.1) risulta occupato dalla debitrice esecutata. L'appartamento ai piani 1°-2° (sub.2) risulta occupato da terzi senza contratto di locazione registrato, come riferito dalla parte debitrice.

12. VALORE LOCATIVO DEL BENE

Come già evidenziato nel quesito che precede, il bene di cui al Lotto 1 costituisce abitazione primaria della debitrice. Per l'appartamento non occupato dal debitore (sub.2), si può quantificare, in base agli attuali valori di mercato, un canone di locazione pari a € 350,00 mensili.

13. ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalle indagini svolte, non risultano vincoli pregiudizievoli (v. in allegato attestazione del Comune).

14. VALORE DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, sono state effettuate delle indagini presso gli operatori specializzati del settore della zona. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche simili oscilla per €/mq. da 900,00 a 1.500,00.

Stima dei beni

Per quanto detto sopra, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire a ciascun lotto sia il seguente:

Lotto 1

Abitazione	mq. 175 x € 1.350,00	= € 236.250,00
Portico	mq. 40 x € 650,00	= € 26.000,00
	Sommano in c.t.	€ 262.200,00

N.B.: La stima è comprensiva del valore del giardino e della piscina.

Lotto 2

Abitazione	mq. 126 x € 1.250,00	= € 157.500,00
Terrazzo	mq. 105 x € 250,00	= € 26.250,00
	Sommano in c.t.	€ 183.800,00

LOTTO 1: PIENA PROPRIETA'**Beni in Torre Cajetani, Via Rocca di Bonifacio snc**

Abitazione al P.T. in villa bifamiliare a tre livelli fuori terra con annessi giardino esclusivo e piscina. È composta da soggiorno, cucina, sala, bagno, cantina, giardino e piscina. La superficie vendibile è di mq.175,00 oltre a mq.40,00 di portico.

N.B.: deve essere realizzata una parete nel vano scale per impedire l'accesso ai piani superiori.

Identificazione catastale**N.C.E.U.**

Foglio	Particella	sub.	descrizione	Piano	categ.	vani/mq.	R.C.
8	401	1	abitazione	T	A/7	5	464,81

Confini: strada privata, p.lle 71, 323, 44, 234 del fg.8.

VALORE	€.	262.200,00
A DETRARRE COSTI DI RIPRISTINO	€.	1.200,00

VALORE DEL LOTTO €. 261.000,00

LOTTO 2: PIENA PROPRIETA'**Beni in Torre Cajetani, Via Rocca di Bonifacio snc**

Abitazione al P.1°-2° in villa bifamiliare a tre livelli fuori terra con accesso diretto al primo livello. È composta da disimpegno, cucina/tinello, bagno e terrazzo al P.1° e disimpegno, due camere e bagno al piano 2° (mansarda). La superficie vendibile complessiva è di mq.126,00 oltre a mq.105,00 di terrazzo.

N.B.: deve essere realizzata un'apertura sul vano scale per ripristinare l'accesso alla rampa.

Identificazione catastale**N.C.E.U.**

Foglio	Particella	sub.	descrizione	Piano	categ.	vani/mq.	R.C.
8	401	2	abitazione	1-2	A/7	7	650,74

Confini: strada privata, p.lle 71, 323, 44, 234 del fg.8.

VALORE	€.	183.800,00
A DETRARRE COSTI DI RIPRISTINO	€.	800,00

VALORE DEL LOTTO €. 183.000,00

15. ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) elaborati grafici;
- 4) visure catastali;
- 5) visure CC.RR.II.;
- 6) note trascrizione titoli e pignoramento;
- 7) atti del Comune di Torre Cajetani;
- 8) modulo di verifica;
- 9) cd rom (relazione; descrizione sintetica lotti; modulo di verifica; foto; elaborato grafico lotti; domande giudiziali trascritte);
- 10) istanza di liquidazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Frosinone, aprile 2011

Il C.T.U.

Ing. Gianmaria SCACCIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it