

PERIZIA PRIVACY

Copia 1/3

R.G.E. N. 112/09
Cron. 1139
Reg. Incarico 97

G.E.I. Dott. FERRI

TRIBUNALE DI LATINA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE

[REDACTED] s.p.a.

contro

[REDACTED]

26-10-010

[Signature]



~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 04011 Aprilia (LT)~ Tel. 06/9276059 ~

R.G.E. N. 112/09

Cron. 1139

Reg. Incarico 97

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA

La sottoscritta geometra ANNA DE BLASIS, nata a Roma (RM), l'11.08.1959 - cf. DBL NNA 59M51 H501G, residente in Aprilia (LT), Via Siracusa n°16, ivi con studio in Via degli Aranci n°33, iscritta all'Albo Professionale della Provincia di Latina al n°1344 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Latina, veniva nominata C.T.U. dal TRIBUNALE di Latina, nel processo esecutivo promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] - dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 15/04/2010, veniva a conoscenza dei quesiti.

Le operazioni peritali, per motivi non dipendenti dalla sottoscritta C.T.U. (vedi allegato n. 26), hanno potuto avere inizio solo in data 28/06/2010, con il sopralluogo del bene oggetto di causa, e il relativo rilievo metrico, per consentire il riscontro tra l'opera progettata/approvata e accatastata, con quella di fatto realizzata; e di seguito, immediatamente nei giorni successivi, recandosi a Latina presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, per poter eseguire visure aggiornate e raccogliere tutte le informazioni e le copie da consultare, necessarie all'espletamento dell'incarico.

Quesito "1"

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni), di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta quesito "1"

Esaminata la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte, la stessa risulta esatta, avendo la parte verificato la situazione ipotecaria e catastale nel ventennio, controllando quindi anche le Ditte precedentemente proprietarie.

Per quanto riguarda le visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina, fornite dal precedente, nell'elenco delle formalità trascritte non risulta nessuna annotazione di cancellazione a margine; è stata eseguita inoltre, in data **19/10/2010**, visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina e non risultano ulteriori iscrizioni (vedi allegato n. 3).

Quesito "2"

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Risposta quesito "2"

L'immobile pignorato consiste in:

- Appartamento in Comune di Cisterna di Latina, in Catasto Edilizio Urbano, al Foglio 162, mappale 967, sub 41, Zona Censuaria non presente, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4,5, Rendita Euro 336,99, Viale Tirreno snc piano 2,- con annotazione di Classamento e Rendita validate (D.M. 701/94) - (vedi allegato n.

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

inf. 4
PIANO 2°
PAL. B

cameretta (vedi foto n. 14), di circa mq. 9,32 +
bagno (vedi foto n. 15 - 16), di circa mq. 5,85 +
wc. (vedi foto n. 17), di circa mq. 5,65,
il tutto per una Superficie Utile Abitabile di circa mq. 64,51 e una Superficie di
circa mq. 17,40 a balcone.

L'edificio nel quale è ubicato è fornito di ascensore (vedi foto n. 18); le pareti
della scala d'accesso sono in pittura semi-lavabile e pavimento in marmo (vedi
foto n. 19 - 20 - 21); le rifiniture, nel complesso, sono "buone".

Quesiti "3" e "4"

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,
piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento,
evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento
non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca
identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono
l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non
corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile
rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento
del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria
del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità
immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta quesiti "3" e "4"

Dagli accertamenti svolti, si è appurata la conformità tra la descrizione attuale del
bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), e quella
contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito "5"

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta quesito "5"

Il terreno ricade nel territorio del Comune di Cisterna di Latina, in "Piano di Zona
167", ed, in particolare, il lotto ove è ubicato l'appartamento in oggetto, è
riconosciuto con il n. "1.0.1".

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel.
06/9276059 ~

Quesito "6"

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Risposta quesito "6"

Dalla consultazione del fascicolo edilizio, eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cistera di Latina, è risultato che:

1. Il Comune di Cisterna Di Latina, in data 08/02/2001, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11, assegnava alla società **INTERLAVORI S.r.l.**, già **GIAROLA S.A.S.**, il terreno individuato nella Variante P.E.E.P., di cui alla Del. C.C. n. 55/00, con i lotti 1.AC.1 - 1.AC.2 - 1.0.1 - 1.0.2, ricadenti nel Piano di Zona 167, per realizzare un intervento edilizio senza usufruire di contributi pubblici (vedi allegato n. 05);
2. L'appartamento al piano secondo, oggetto della presente, fa parte del fabbricato edificato con Concessione n.65 del 04/06/2002 (vedi allegato n. 06);

La suddetta concessione veniva rilasciata alla [REDACTED] per il suddetto progetto viene stipulata, in data 03/12/12 Rep. 55417 - Racc. 14414, Notaio Giuseppe Celeste (vedi allegato n. 07), **Convenzione per Cessione in Diritto di Superficie**, tra il Comune di Cisterna di Latina e la [REDACTED] **EDILIZIA DECISIONE** che subentrava alla Soc. [REDACTED] Nella Convenzione vengono stabiliti tutti i criteri e i vincoli che la società costruttrice deve rispettare, al fine di consentire le vendite degli alloggi realizzati, compreso il prezzo di vendita; nella stessa vengono anche specificate, negli artt. 10 - 12 - 13, le modalità delle future vendite;

3. Il Comune di Cisterna di Latina, in data 06/05/2003, prot. n. 16245, eseguiva la VOLTURA della CONCESSIONE EDILIZIA n. 65, del 04/06/2002, alla Soc. [REDACTED], con sede [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (vedi allegato n. 08);
4. Il Comune di Cisterna di Latina, in data 10/11/2005 n. 105, concedeva quattro mesi "PROROGA termini CONCESSIONE EDILIZIA n. 65 del 04/06/2002", alla Soc. [REDACTED] (vedi allegato n. 09);
5. In data 18/11/2005, prot. n. 37908, veniva presentata una **Denuncia di Inizio Attività (DIA 239/D/05)** per: *"diversa distribuzione degli spazi interni e variante prospettica, dovuta alla chiusura e apertura di finestre, fusione dei locali commerciali che da quattro passano ad uno solo."* Nella DIA venivano allegati: relazione tecnica - relazione tecnica asseverata - legge 13/89 - tabella comparativa - elaborato grafico variante - D.M. 5 Luglio 1975 (vedi allegato n. 10);
6. In data 09/03/2006, prot. n. 8581, veniva presentata una seconda **Denuncia di Inizio Attività (DIA 30/D/06)** per: *"diversa distribuzione degli spazi interni e variante prospettica, dovuta alla chiusura e apertura di finestre"*. Nella DIA venivano allegati: relazione tecnica asseverata - Dichiarazione Relativa alle Opere di Urbanizzazione - legge 13/89 - documentazione fotografica (vedi allegato n. 11);
7. Il Comune di Cisterna di Latina, in data 11/04/2006 prot. n. 12682, a mezzo Raccomandata A.R., comunicava alla "Soc. [REDACTED]", la **NON ESAMINABILITA'** della DIA n. 30/D/2006, in quanto carente di documentazione grafico-progettuale, così come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla Normativa Edilizia Vigente.
La suddetta DIA, per tanto, **non produce effetti**. Nella stessa nota viene anche riportato l'elenco di tutta la documentazione necessaria nel caso di presentazione di una nuova DIA. (vedi allegato n. 12);

8. Con nota del 21/09/2006, prot. n. 29678, la "Sc [REDACTED]
[REDACTED]", rispondeva al Comune di Cisterna di Latina, in merito alla **NON ESAMINABILITA'** della DIA n.30/D/2006, precisando tra l'altro, la corretta procedura (vedi allegato n. 13);
9. Con nota del 19/10/2006, prot. n. 32850, il Comune di Cisterna di Latina, confermava quanto già dichiarato e richiesto nella nota del 11/04/2006, prot. n. 12682, ed inoltre precisava: **"PER TANTO SI FA PRESENTE CHE, NELLE MORE DI PRODUZIONE DI QUANTO SOPRA RICHIESTO, LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN QUESTIONE NON PRODUCE EFFETTO"** (vedi allegato n. 14);
10. In risposta alla nota di cui sopra, in data 20/11/2006, prot. n. 36304, la [REDACTED]
[REDACTED] rispondeva al Comune di Cisterna di Latina, producendo parte della documentazione già richiesta precedentemente (vedi allegato 15);
11. Con nota del 30/11/2006, prot. n. 37599, il Comune di Cisterna di Latina, rilevava ancora delle carenze, rispetto alla documentazione richiesta nelle precedenti note, ribadiva quindi che, **"NELLE MORE DI PRODUZIONE DI QUANTO SOPRA RICHIESTO, LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN QUESTIONE (RELATIVA ALLE VARIANTI APPORTATE) NON PRODUCE EFFETTI"**. Nella stessa nota precisava inoltre che **"IN ASSENZA DI QUANTO SOPRA GLI IMMOBILI NON POTRANNO OTTENERE LA RELATIVA AGIBILITA"** (vedi allegato n. 16);
12. Con nota del 03/06/2008, prot. n. 17375, la [REDACTED]
[REDACTED] rispondeva al Comune di Cisterna di Latina, in merito alla nota del 30/11/2006, prot. n. 37599, producendo una **"DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO DELL'ATTO DI CONVENZIONE"** (vedi allegato 17);
13. Con nota del 22/07/2008, prot. n. 23392, la [REDACTED]

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

[REDACTED], trasmetteva ulteriore documentazione a completamento e legittimazione della DIA n. 30/D/2006 (vedi allegato n. 18);

14. Con nota del 29/07/2008, prot. n. 24423, il Comune di Cisterna di Latina, ribadiva l'imperfezione degli atti prodotti, e la carenza della documentazione, e che **"LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN QUESTIONE (RELATIVA ALLE VARIANTI APPORTATE) NON PRODUCE EFFETTI" - "IN ASSENZA DI QUANTO SOPRA GLI IMMOBILI NON POTRANNO OTTENERE LA RELATIVA AGIBILITA E PERTANTO NON SONO UTILIZZABILI" - "RESTA FATTA SALVA L'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI COMPETENZA IN ORDINE AL PROTRARSI DELL'INOSSERVANZA"**. (vedi allegato n. 19);

15. Con nota del 11/09/2008, prot. n. 28470, la [REDACTED] trasmetteva ulteriore documentazione a completamento (vedi allegato n. 20);

16. Con nota del 19/09/2008, prot. n. 29475, il Comune di Cisterna di Latina, rispondeva alla nota del 11/09/2008, prot. n. 28470; rilevava ancora delle carenze rispetto alla documentazione richiesta nelle precedenti note, e ribadiva ancora **"LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN QUESTIONE (RELATIVA ALLE VARIANTI APPORTATE) NON PRODUCE EFFETTI" - "IN ASSENZA DI QUANTO SOPRA GLI IMMOBILI NON POTRANNO OTTENERE LA RELATIVA AGIBILITA E PERTANTO NON SONO UTILIZZABILI" - "RESTA FATTA SALVA L'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI COMPETENZA IN ORDINE AL PROTRARSI DELL'INOSSERVANZA"** (vedi allegato n. 21);

Nel fascicolo edilizio consultato, non si rileva ulteriore corrispondenza tra il Comune di Cisterna e la [REDACTED]

[REDACTED] non risulta quindi evasa l'ultima nota dello stesso Comune, dove veniva richiesto specificatamente **"ATTO DI CONVENZIONE**

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

AGGIORNATO DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO”.

Inoltre, non si è rilevata nessuna dichiarazione di fine lavori; nessun rilascio del certificato di abitabilità, e nessuna certificazione degli impianti, fatta eccezione del certificato di agibilità rilasciato per il negozio del piano terra.

L' appartamento è **corrispondente** a quanto riportato nella DIA n. 30/D/2006, ed è stato esattamente rappresentato graficamente, nel Catasto di Latina (vedi allegati n. 1 e n. 22);

Allo stato si riscontra, secondo quanto richiesto dal Comune di Cisterna di Latina, una inesattezza della documentazione integrativa; non si può quindi parlare di illecito edilizio, ma di imperfezione degli atti integrativi.

Si ritiene quindi che, la “~~_____~~”, dovrebbe ulteriormente rispondere al Comune di Cisterna, al fine di chiarire la posizione della DIA, eventualmente ottemperando alle richieste, considerato che a tutt'oggi non è stato emesso nessun provvedimento di annullamento della più volte richiamata DIA n. 30/D/2006.

Quesito “7”

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta quesito “7”

La vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

Quesito “8”

dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta quesito "8"

L'immobile oggetto di causa, è pignorato interamente.

Quesiti "9" e "10"

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta quesiti "9" e "10"

Dal sopralluogo eseguito, si è appurato che l'immobile è occupato dalla Signora XXXXXXXXXX e famiglia.

Quesiti "11" e "12"

indichi l'esistenza sui beni pignorati, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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);

Risposta quesiti "11" e "12"

Dalla consultazione degli atti, i beni pignorati, non risultano gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; per quanto riguarda invece gli oneri di natura condominiale, la sottoscritta CTU con e_mail del 23/06/2010, chiedeva all'Amministratore del Condominio, il resoconto delle spese gravanti sull'immobile in oggetto. L'amministratore con e_mail del 25/06/2010, rispondeva che **"ALLA DATA ODIERNA LA SIG.RA [REDACTED] E' DEBITRICE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO DI UNA SOMMA PARI AD Euro 987,74*, OLTRE ALLE SPESE LEGALI PER UN D.I. EMESSO NEI CONFRONTI DELLA STESSA."** (vedi allegato n. 04).

La scrivente, dopo aver consultato scrupolosamente, sentenze già emesse in merito all'addebito delle spese condominiali (argomento molto controverso), e accertato quanto previsto dalla legge, giunge alla conclusione che le spese condominiali, previste per l'esercizio dell'anno 2010, andranno a carico del futuro acquirente, tranne per diversa disposizione contemplata nel regolamento condominiale.

Il terreno ove è stato costruito il fabbricato, è gravato da Uso Civico a favore della Comunità di Giulianello, frazione del Comune di Cori (LT).

Con richiesta del **02/08/2010**, (vedi allegato n. 24), rivolta al Comune di Cisterna di Latina, e specificatamente alla attenzione del Dott. Boccafogli dell'ufficio Patrimonio, la sottoscritta CTU chiedeva:

- di conoscere il prezzo di vendita dell'immobile individuato al Catasto di Cisterna di Latina, al foglio 162, mapp. 976, Sub 41, assegnato alla Sig.ra

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

██████████, nata a Velletri (RM) il 18/07/1979:

- di conoscere il Corrispettivo per la Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà;
- di conoscere il Corrispettivo per l'affrancazione dell'Uso Civico a favore del Comune di Cori;
- di conoscere il Corrispettivo per la Eliminazione del Vincolo della Durata Temporale delle Convenzioni;

Con nota del 10/08/2010, prot. n. 34072, (vedi allegato n. 24), il Comune di Cisterna di Latina, rispondeva in sintesi che:

1. per conoscere il prezzo massimo di cessione dell'immobile in esame, bisognava individuare lo stesso con il numero di denominazione e non con il subalterno catastale così come richiesto dalla sottoscritta CTU;
2. Il corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie, in Diritto di proprietà è pari ad € 9.677,23 *, calcolato ripartendo l'intero importo di € 304.593,17, per i millesimi dello stesso appartamento
(€ 304.593,17 : 1000 x 31,771 = € 9.677,23)

La quota millesimale riportata, è stata rinvenuta dal regolamento condominiale, depositato agli atti del Comune di Cisterna di Latina (vedi allegato n. 20);

Da non dimenticare che l'importo di € 9.677,23*, deve essere aggiornato con l'indice ISTAT, dal 12/03/2009, al momento della stipula dell'atto di trasferimento (vedi allegato n. 24)

3. Il Comune di Cisterna al momento non è in grado di indicare il corrispettivo dell'Uso Civico (vedi allegato n. 24);
4. Non esiste nessun corrispettivo per l'eliminazione del vincolo della durata temporale della convenzione (vedi allegato n. 24);

La sottoscritta, dall'Atto di Convenzione sottoscritto, rileva che il Comune di Cisterna di Latina, può esercitare il Diritto di Prelazione sull'immobile, e dare Autorizzazione alla vendita, previ i dovuti accertamenti; per cui si procederà, oltre che alla stima in libero mercato dell'immobile, anche alla individuazione del prezzo massimo di vendita dello stesso.

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci , 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

Per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione dell'immobile in esame, la sottoscritta CTU si è recata presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Cisterna, in data 31/08/2010 e, dopo aver individuato, con la collaborazione del geometra Boccafogli, l'alloggio in oggetto, che risulta il n.4, del lotto 1.0.1, si ritiene che il prezzo massimo di cessione è di € 67.643,62 (vedi allegato n. 23).

Invece, per quanto riguarda il più probabile valore in libero mercato del bene, si adotteranno i due metodi di stima più usuali e si opererà la media aritmetica sui risultati ottenuti.

STIMA IN LIBERO MERCATO

METODO 1 : procedimento Sintetico di Stima -

Allo scopo di procedere alla stima con il metodo Sintetico, si è ricercato il probabile valore di mercato, comparando l'immobile con altri di analoghe caratteristiche; con il metodo comparativo, si ottiene che: - analizzando la porzione immobiliare destinata a civile abitazione, con caratteristiche non di lusso, con l'uso esclusivo di un posto macchina scoperto, tenuto conto dello stato di conservazione, confrontando i valori di mercato per unità di analoghe caratteristiche, tenuto conto anche della posizione ed ubicazione (periferica) e, non per ultimo, della richiesta di mercato per unità aventi le stesse caratteristiche, la scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato sia di Euro 1.700/mq. utili di superficie commerciale; ne consegue quindi: (la superficie utile commerciale, appresso riportata, è data dalla superficie utile abitabile, sommata con la superficie a balcone, e quella del posto auto scoperto, ragguagliata)

Superficie utile commerciale circa mq. 70,00 x € 1.700,00/mq. =

€ 119.000,00,00# valore commerciale attuale

(diconsi - € Centodiciannovemila/00)

METODO 2 : procedimento Analitico in base al Reddito -

La stima analitica dei fabbricati urbani, si può risolvere nell'attualizzazione, ad opportuni saggi, dei redditi netti, futuri, ordinari, continuativi e medi.

Dal reddito lordo annuo (RL), ordinario, cioè indipendente da circostanze particolari (ad esempio affittando il locale), si può ricavare il reddito netto (RN), attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario.

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel.
06/9276059 ~

RN rappresenta il reddito netto reale annuo ordinario, e riferito alla zona in cui è ubicato il bene (RN = RL - Spese); r = al saggio medio di capitalizzazione valutato pari al 2%.

Sul mercato immobiliare, il "bene" come quello oggetto di pignoramento, potrebbe essere locato mediamente per € 400,00 mensili, determinando un RL annuo di € 4.800,00 (400,00 x 12);

Dal RL ottenuto andranno detratte le seguenti spese:

A	MANUTENZIONE ORDINARIA	4%	= €.	192,00
B	LAVORI PERIODICI STRAORDINARI	2%	= €.	96,00
C	SFITTI ED INESIGIBILITA'	3%	= €.	144,00
D	GESTIONE ED AMMINISTRAZIONE	2%	= €.	96,00
E	QUOTA ANNUA DI AMMORTAMENTO	2%	= €.	96,00
F	IMPOSTE FISCALI	20%	= €.	960,00
		TOT.	= €.	1.584,00

RN = RL - SPESE (€ 4.800,00 - € 1.584,00)	= €.	3.216,00
---	------	----------

Capitalizzando un reddito netto, ad un tasso di riferimento pari al 2%, riferito al lotto, si ha:

$$V.A.C. = € 3.316,00 : 0,02 = € 160.800,00$$

Applicando la media aritmetica sui valori ottenuti, si potrà determinare il più probabile valore commerciale del bene nello stato di fatto

STIMA IN LIBERO MERCATO = V_m

$$V_m = (€ 119.000,00 + 160.800,00) / 2 = € 139.900,00*$$

(diconsi € Centotrentanovemilanovecento/00)

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

- ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione), ogni ostacolo all'accesso;
 - h) **provveda** a redigere, su apposito foglio, a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto I, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
 - i) **verificare** se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato (comunione o separazione dei beni);
 - l) **predisporre** un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci, 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

ventennio anteriore dell'inizio del giudizio.

Alla presente si allega:

- 01 – elaborato planimetrico;
- 02 - stampato del TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA art. 68 c.p.c. - stimatore - debitamente compilato;
- 03 – n. consultazioni CONSERVATORIA DEI RR.II. DI LATINA;
- 04 – e_mail per comunicazione spese condominiali arretrate;
- 05 – Deliberazione del Consiglio Comunale del 08/02/2001;
- 06 – Concessione Edilizia n. 65/2002 con stralcio del progetto approvato;
- 07 – Convenzione per Cessione in Diritto di Superficie;
- 08 – Voltura Concessione Edilizia;
- 09 – Proroga Termine Concessione Edilizia n.65/2002;
- 10 – DIA n.239/D/05 completa di: Relazione Tecnica
Relazione Tecnica Asseverata
Relazione legge 13/89
Tabella Comparativa
Stralcio Elab. Grafico Variante piante
D.M. 5 luglio 1975
- 11 – DIA n. 30/D/06 completa di: Relazione Tecnica asseverata
Dichiarazione Opere Urbanizzazione
Relazione legge 13/89
Documentazione Fotografica
- 12 – Nota del Comune di Cisterna del 11/04/2006;
- 13 – Integrazione documentazione XXXXXXXXXX del 21/09/2006
(Relazione Tecnica Asseverata);
- 14 - Nota del Comune di Cisterna del 19/10/2006;
- 15 – Integrazione documentazione Soc. S.C.E.R. del 20/11/2006;
- 16 - Nota del Comune di Cisterna del 30/11/2006;
- 17 - Integrazione documentazione Soc. S.C.E.R. del 03/06/2008
(Dichiarazione relativa all'Aggiornamento dell'Atto di Convenzione); -
- 18 - Integrazione documentazione Soc. S.C.E.R. del 22/07/2008

~Studio Tecnico De Blasis Geom. Anna Via Aranci , 33 ~ 04011 Aprilia (LT) ~ Tel. 06/9276059 ~

(Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali;

- 19 - Nota del Comune di Cisterna di Latina del 29/07/2008;
- 20 - Integrazione documentazione [REDACTED] del 11/09/2008 (Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio);
- 21 - Nota del Comune di Cisterna di Latina del 19/09/2008;
- 22 - Planimetria Catastale completa di Visura;
- 23 - Estratto del Comune di Cisterna di Latina del 31/08/2010;
- 24 - Nota del Comune di Cisterna di Latina del 10/08/2010;
- 25 - n. 1 copia Titolo di Proprietà;
- 26 - n. 1 verbale di sopralluogo;
- 27 - n. 21 pose fotografiche;
- 28 - n. 1 cd rom contenente Relazione Peritale e n. 26 fotografie;

Tanto dovevasi, in espletamento ai quesiti posti.

Latina 26/10/2010

H.C.T.U.

geom. Anna De Blasis

