
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Martorelli Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 10089/2010 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Precisazioni.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Confini.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28



Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	32
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	44



INCARICO

In data 13/02/2018, il sottoscritto Ing. Martorelli Carlo, residente in Via A. Sebastiani, 158 - 040*** - Minturno (LT), email ingcarlomartorelli@gmail.com, PEC carlo.martorelli@ingpec.eu, Fax 0771 65538, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Formia (LT) - SP Ausonia -località Soriano
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile e lotti di terreno agricolo ubicati a Spigno Saturnia (LT) - Località "Ponaro"



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Formia (LT) - SP Ausonia -località Soriano

PRECISAZIONI

Per il presente **lotto n°1-Bene ubicato nel comune di Formia loc. Ponaro - Zona industriale di penitro, si fa rilevare quanto di seguito:**

*i beni oggetti di procedura esecutiva sono stati identificati con il decreto di sequestro del 28/01/2008 ossia come viene testualmente riportato " terreno acquistato con atto del notaio Schettino in data ***num. rep. *** , terreno sito nel comune di Formia (LT) così identificato in catasto al Foglio n°***, part.Illa *** nat. EU di ettari 1, are 8, centiare 96, nonchè part.Illa n. ***di centiare 17 (cabina elettrica)", da mettere in evidenza che in riferimento alla part.Illa n. *** la stessa viene qualificata come corte della part.Illa n°***dove insiste il capannone industriale.*

*In particolare si mette in evidenza che con il del suddetto decreto di sequestro, fa riferimento a terreni oggetto di compravendita con l'atto del notaio schettino del 2007 sopra citato, ossia le part.Ile nn° *** e *** di ***** mq. e della part.Illa n. *** di mq. 15***, sempre del foglio n. *** , dove però viene precisato che le suddette part.Ile sono state incorporate, per mero errore materiale nell'attuale part.Illa *** del foglio n. *** di ettari quest'ultima corte della part.Illa n.210. Da precisare che le suddette part.Ile ***e ***sono state soppresse e tutte incorporate effettivamente nella part.Illa n.63.*

Pertanto per quanto suddetto, la particella n°210 (capannone industriale), non è stata menzionata nel suddetto decreto di sequestro, nonostante la stessa già risultava in essere sin dal 1983, data in cui è stato redatto il tipo mappale consegnato all'agenzia delle entrate (si veda allegati catastali)per l'accatastamento dell'intero complesso industriale. Nel contempo nel corso dei sopralluoghi è stato altresì rilevata anche la presenza, all'interno dell'attuale part.Illa n° 63, di una struttura in c.a. non completata e non autorizzata.

*Pertanto, stante quanto su rilevato ed anche la **non chiarezza dell'atto, in questa sede il sottoscritto CTU, provvederà, esclusivamente alla stima del manufatto in c.a. rilevato e della cabina elettrica (part.Illa n°***), salvo diverse altre disposizione voglia intraprendere il Giudice, al fine di chiarire se anche la part.Illa *** , debba essere considerata inclusa nei beni oggetto di pignoramento, in quanto non esplicitamente indicata nel suddetto decreto. Nel caso ciò avvenga il sottoscritto CTU provvederà immediatamente ad integrare la presente perizia, previo accesso ai luoghi per il rilievo completo del suddetto capannone industriale.***

DESCRIZIONE

Come detto al precedente paragrafo "precisazioni" in questa sede si è proceduto a stimare solo il manufatto in c.a. rilevato e la cabina enel.

I suddetti beni, sono ubicati all'interno del complesso industriale sito nella zona industriale di Penitro - loc. Soriano, nel Comune di Formia (LT), in particolare è possibile accedervi mediante un ingresso carrabile ubicato su strada interna che si collega alla SS n.630 (Fomia-Cassino)(si veda allegato fotografico).

All'interno di tale complesso, risulta ubicato un capannone industriale(identificato al N° 3 foglio n°***-part.Illa *** categ. D/7), attualmente intestato alla sig.ra *** (figlia dell'esecutato ***), tale capannone non risulta inserito nel decreto di esproprio come detto in precedenza, nonostante si ubicato all'interno della part.Illa n°63, è lo stesso sia stato realizzato ed accatastato nell'anno 1983 (da qui la incertezza e la non chiarezza di quanto già in precedenza evidenziato).



1. In particolare il suddetto **manufatto in c.a. rilevato**, non risulta presente in catasto, è risulta ubicato all'interna della part.lla n. *** (come si evince dalla planimetria generale e dal rilievo fotografico).

Come detto il fabbricato attualmente risulta realizzato nelle sole strutture in c.a. e si compone:

- da un piano terra, cui si accede direttamente dal piazzale interno, composto dalla sola struttura in c.a., pilastri, e travi in c.a. su fondazione presumibilmente a piastra, di superficie pari a $Sup.= 457.30mq$ e da un'altezza interna pari a $H=4.90 m$;

- da un piano di copertura cui si accede mediante una scala interna in c.a., sempre di superficie pari a $Sup.= 457.30mq$.

2. la **cabina ENEL** al servizio del complesso industriale ha una struttura in c.a. ed ha una superficie lorda di circa 16 mq. ed è ubicata all'ingresso del complesso lato strada vicinale Soriano

Non è stato necessario nessun accesso forzoso

Di seguito in allegato alcune foto dei beni suddetti:



Fig. n.1-manufatto in c.a.





Fig. n.2-cabina enel



Fig.n.3-ortofoto



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** omissis ***
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- *** omissis ***(**Proprietà 1/1**)

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**

I suddetti beni sono prevenuti all'esecutato mediante i seguenti atti:

- - Con **atto di COMPRAVENDITA** del notaio Lena del *** omissis **, *trascritto ai nn.3332/2757 del *** omissis ***, ***** acquistò, in regime di separazione dei beni, da Zottola Pia, Raffaele, Maria-Emilia, Rita e Antonio, un appezzamento di terreno nell'area industriale sita nel comune di Formia, alla frazione Castellonorato, in contrada "Vado Ceraso";*
- - Con **atto di COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Schettino del *** omissis ***, *trascritto ai nn. ***** del 10/08/2007, il ***** acquistò, dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino, un suolo industriale alla frazione Castellonorato in località Soriano, confinante per 2 lati con altri beni di ***** ed individuato in catasto terreni al foglio ***, p.lla *** ente urbano di mq 17 e p.lla 63 ente urbano, per mq ***** (ex p.lle *****) attualmente come detto incorporate nella part.lla n.***.*

CONFINI

gli immobili in oggetto distinti in catasto (foglio n°**-part.lla ***) ed il manufatto in c.a. rilevato che insistono nella part.lla n°*** del foglio n. ***, quest'ultima corte della part.lla n. ***, sono ubicati nel comune di Formia fraz. *****, siti in località Soriano e quest'ultima confina:

- 1) *a est con la part.lla n°253;*
- 2) *a Nord con la Strada SS n.638 Ausonia;*
- 3) *a sud con la strada vicinale Soriano;*
- 4) *a ovest con altra strada vicinale.*

Da precisare che i lotti di terreno indicati nel decreto di sequestro ed oggetto di esecuzione, ossia le part.lle nn. ***-*** e *** sono state soppresse ed inglobate nella suddetta part.lla n.***.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CABINA ENEL	0,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito-allo stato grezzo	0,00 mq	457,30 mq	1,00	457,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				461,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				461,30 mq		

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico, sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale (lorda) riportata nella tabella di seguito elencata.

In questo caso per il manufatto in c.a. allo stato grezzo, non completato e identificato dal punto di vista della destinazione d'uso, ma realizzato nella sola struttura in c.a. si valuterà solo il cosiddetto costo analitico (stima analitica da computo metrico) della struttura, mentre la cabina enel verrà valutata in sulla base delle disposizioni stabilite dall'Agenzia del Territorio per quanto riguarda gli immobili a destinazione speciale categoria D.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1976 al 31/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 110 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 000038
Dal 01/03/1976 al 02/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 292 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0015*** Reddito dominicale 4***02 Reddito agrario € 32.809,00
Dal 01/03/1976 al 02/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 293 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 001065 Reddito dominicale 1485 Reddito agrario € 1.183,00
Dal 31/10/1981 al 02/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 110 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 000038
Dal 02/11/1983 al ***/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 293 Qualità SOPPRESSO
Dal 10/11/1983 al ***/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 292 Qualità SOPPRESSO



Dal 10/11/1983 al ***/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 292 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 001509 Reddito dominicale 2104 Reddito agrario € 1.676,00
Dal 06/***/1986 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. ***, Part. 413, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 154,94
Dal 06/***/1986 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. ***, Part. 63, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 16.113,46 Graffato 210
Dal 16/01/2003 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. ***, Part. 63, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 16.113,46 Graffato 210
Dal 16/01/2003 al ***/***/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. ***, Part. 413, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 154,94
Dal 15/06/2015 al ***/***/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. ***, Part. 63, Sub. 1, Zc. 3 Categoria F1 Superficie catastale 10896

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAS	***	413		3	D1				154,94		
CAS	***	63	1	3	F1			10896			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
***	292				SOPPRESSO						
***	293				SOPPRESSO						



***	110			SOPRESSO				
-----	-----	--	--	----------	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Da mettere in evidenza che le summenzionate particelle n°292-293 e 110 attualmente sono soppresse ed inserite all'interno della part.lla n.63.

In particolare risulta accatastato un manufatto sulla particella n.63 (presumibilmente dovrebbe essere il manufatto identificato con la part.lla n. 110 ora soppressa) che allo stato non risulta realizzato.

E il manufatto in c.a. rilevato non risulta accatastato.

Di seguito si allega la mappa catastale:



Fig.n°1 -MAPPA CATASTALE - FORMIA

PATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono utilizzati dal proprietario l'esecutati il **sig. *******, e non risultano quindi alcuna locazione in atto.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di conservazione della struttura in c.a. è buono e anche per la cabina elettrica enel.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio quindi non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla particelle e sugli immobili in oggetto non gravano servitù, censo, livello e usi civici, ne ricade su suolo demaniale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del manufatto rilevato risulta è una struttura intelaiata in c.a. con travi e pilastri, con vano scala centrale con due rampe in c.a.

I solai sono del tipo in latero-cemento, l'intera struttura allo stato attuale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

La cabina enel è del tipo in c.a. e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

(si veda elaborato fotografico allegato)

Il lotto di terreno circostante ai suddetti manufatti è identificato come categoria urbana ed è posta all'interno del area industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal solo proprietario esecutato il **sig. ******* in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1974 al 19/10/2018	omississ.....si veda in allegato atti della conservatoria-	omississ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In allegato si riportano gli atti di cui alla provenienza ventennale, che di seguito di descrivono sinteticamente.

PER I BENI IMMOBILI SITI IN FORMIA (LT)-LOTTO N.1

- Con atto di COMPRAVENDITA del notaio Lena del 31/01/1981, trascritto ai nn.3332/2757 del 25/02/1981, *****acquistò, in regime di separazione dei beni, da ***** , ***** un appezzamento di terreno nell'area industriale sita nel comune di Formia, alla frazione Castellonorato, in contrada "Vado Ceraso" di mq effettivi 2110 (al netto di esproprio ANAS), in catasto terreni :

partita 2137, foglio ***, p.lla 63 mq 3000 (magg.est.).

Con lo stesso atto, ***** , acquistò da ***** , altro suolo nell'area industriale sita ivi, in catasto terreni:

partita 2136, foglio ***, p.lla 210 mq 3000.

NOTA:

- Con atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Schettino del 31/07/2007, trascritto ai nn. 31371/15896 del 10/08/2007, il ***** acquistò, dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino, un suolo industriale alla frazione Castellonorato in località Soriano, confinante per 2 lati con altri beni di ***** ed individuato in catasto terreni al foglio ***, p.lla 413 ente urbano di mq 17 e p.lla 63 ente urbano, per mq ***** (ex p.lle 110, 292 e 293), la stessa p.lla 63 individuava anche un'estensione di mq 8284 già di proprietà del ██████████ per una consistenza complessiva di ha 1.08.96

Sui descritti suoli il ***** ha successivamente edificato fabbricati industriali in parte ceduti alla figlia ***** (09/04/1973) ed identificati in catasto fabbricati al foglio ***, mappale 210 sub. 1 ctg. D7, PT/1, Strada Statale 630 civico 4 (CEDUTO) e mappale 63 sub. 1 (NON CEDUTO), come si evince dall'atto di DONAZIONE a rogito del notar Iadecola del 05/08/2015, trascritto ai nn.17567/****928 del 28/08/2015.

Nel periodo che va dal 31/01/1981 al 19/10/2018 si rilevano, a carico del ***** , gravanti sui beni immobili suddetti, le seguenti formalità pregiudizievoli e/o ipoteche :

05856/04566 del 09/03/1991 - PIGNORAMENTO

A favore ISVEIMER Ente Pubblico

Contro ***** (*****)

Notificato ad istanza della Cassa di Risparmio di Roma in data 28/02/1991 dall'ufficiale giudiziario di Latina, per la somma di lire 570.131.811 oltre successivi interessi, gravante sulle particelle terreni, site in Formia, 63 e 210 del foglio ***, su cui sorge uno stabilimento industriale composto da



un capannone di mq 1170 , una zona magazzino di mc 2250 ed una zona uffici di mc 1***0 ed un locale motori, oltre ad altri cespiti siti in Formia.

30775/05234 del 18/***/2002 - IPOTECA LEGALE

A favore Servizio Riscossione Tributi Concessione di Latina.

Contro ***** (*****).

Derivante da atto amministrativo del 18/***/2002 notificato dal Serv. Riscossione Tributi di Latina, per la somma di euro 90586,50 di cui 45758,06 capitale, gravante sulle particelle fabbricati 63, ctg. D7 e 210, ctg. D7, del foglio ***, site in Formia.

***258/03134 del 22/04/2005 - IPOTECA LEGALE

A favore GEST LINE SPA.

Contro ***** (*****).

Derivante da atto amministrativo del 24/03/2005, rep. 115227/28, per la somma di euro 65460,96 di cui 32730,48 capitale, gravante sulle particelle fabbricati 63, ctg. D7 e 210, ctg. D7, del foglio ***, oltre ad altri cespiti siti in Formia e Spigno Saturnia.

36888/11638 del 10/11/2005 - IPOTECA LEGALE

A favore Servizio Riscossione Tributi Concessione di Latina.

Contro ***** (*****).

Derivante da atto amministrativo del 04/11/2005, per la somma di euro ***389,48 di cui euro 6194,74 capitale, gravante sulle particelle fabbricati 63, ctg. D7 e 210, ctg. D7, del foglio ***, site in Formia.

-Con atto di COMPRAVENDITA del notaio Schettino del 18/***/1981, trascritto ai nn. 18959/15923 del 30/***/1981, ***** acquistò dai signori Cardillo Adelmo e Salvatore-Antonio, un suolo industriale sito nel comune di Formia in contrada "Vato del Ceraso" di mq 3867, in catasto terreni:

-foglio ***, p.lla 211/b di mq 1095;

-p.lla 108 di mq 792;

-p.lla 255 di mq 55;

-p.lla 211 di mq 1925.

Nel periodo che va dal 18/***/1981 al 19/10/2018 si rilevano, a carico del ***** , gravanti sui beni immobili suddetti, le seguenti formalità pregiudizievoli e/o ipoteche :

05856/04566 del 09/03/1991 - PIGNORAMENTO

A favore ISVEIMER Ente Pubblico

Contro ***** (*****).

Notificato ad istanza della Cassa di Risparmio di Roma in data 28/02/1991 dall'ufficiale giudiziario di Latina, per la somma di lire 570.131.811 oltre successivi interessi, gravante sulle particelle terreni 211 e 211/b del foglio ***, oltre ad altri cespiti tutti siti in Formia.

***258/03134 del 22/04/2005 - IPOTECA LEGALE

A favore GEST LINE SPA.

Contro ***** (*****).

Derivante DA ATTO AMMINISTRATIVO del 24/03/2005, rep. 115227/28, per la somma di euro 65460,96 di cui 32730,48 capitale, gravante sulle particelle terreni, site in Formia, 211, 211/b, 108 e 255, del foglio ***, oltre ad altri cespiti siti in Formia e Spigno Saturnia.

Con atto di COMPRAVENDITA del notaio Schettino del 23/04/1983, trascritto ai nn. 7656/6382 del 18/05/1983, ***** acquistò da Cardillo Giovannina, un suolo industriale sito nel comune di Formia, frazione Castellonorato, in contrada "Vato del Ceraso" di mq 1943, in catasto terreni:

-foglio ***, p.lla 294 di mq 617;



-p.lla 296 di mq 13***

Nel periodo che va dal 18/***/1981 al 19/10/2018 si rilevano, a carico del *****, gravanti sui beni immobili suddetti, le seguenti formalità pregiudizievoli e/o ipoteche :

***258/03134 del 22/04/2005 - IPOTECA LEGALE

A favore GEST LINE SPA.

Contro ***** (*****)

Derivante da atto amministrativo del 24/03/2005, rep. 115227/28, per la somma di euro 65460,96 di cui 32730,48 capitale, gravante sulle particelle terreni, site in Formia, 294 e 296, del foglio ***, oltre ad altri cespiti siti in Formia e Spigno Saturnia.

Altre formalità lette :

- *trascrizione nn.09237/07921 del 05/07/1978 ACQUISTO*
- *trascrizione nn.14558/09814 del 11/08/1987 VENDITA*
- *iscrizione nn.15***8/02247 del 24/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE SU BENE VENDUTO*
- *titolo trascrizione nn.17567/***/928 del 28/08/2015 VENDITA*
- *trascrizione nn.***SEQUESTRO CONS.VO*
- *annotazione nn. ***SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA (trascrizione n.1432 del 28/01/2008 sequestro conservativo).*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 19/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **Conversione decreto di sequestro in pignoramento**
Trascritto a Latina il 05/11/2010
Reg. gen. 27614 - Reg. part. 4791
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al /04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *trascrizione nn.***SEQUESTRO CONS.VO*
- *annotazione nn. ***SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA*

NORMATIVA URBANISTICA



Previsioni di PRG e vincoli dell'area su cui insistono gli immobili.

In particolare, in base a quanto rilevato e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia, si rileva che la zona in oggetto dove sono ubicati i manufatti oggetto di esecuzione risulta inserito in un Piano ASI (area di sviluppo industriale di penitro) Zona D.- "Zona di insediamenti industriali". per le altre caratteristiche si veda la documentazione allegata "Atti ufficio tecnico comune di Formia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto, al fine di provvedere al reperimento delle informazioni relativamente all'immobile oggetto della procedura di pignoramento, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia(LT) per effettuare le ricerche del caso.

A seguito ad istanza presentata al protocollo generale del Comune di Formia, il sottoscritto CTU ha ottenuto copia, per i suddetti beni risultano presenti i seguenti atti tecnici:

1) Concessione edilizia n°40 del */08/1981**, rilasciato dal Comune di Formia, al sig. ********* nato a Casal di Principe il *********, per un fabbricato industriale per la produzione e rotazione di motori e gruppi completi, sul terreno distinto al catasto al foglio n°******* part.lla 210.

2) Variante in corso d'opera prot. n°23756 del 10/*/1983 al Permesso a costruire n°40 del ***/08/1981**, rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Latina a norma dell'art.42 della Legge Regionale n.35 del 28/04/1978, al sig. *********nato a Casal di Principe il *********, per effettuare la costruzione di una "cabina ENEL" e di un "banco prova motori" sul terreno distinto al catasto al foglio n°******* part.lla 210.

3) Autorizzazione di agibilità - prot. n°28844/5247 e 2573/529 del 03/01/2001 rilasciata dal Comune di Formia, per l'agibilità dello stabilimento industriale realizzato in località Penitro da cui al Permesso a costruire n°40 del *****/08/1981**, e dalla Variante in corso d'opera prot. n°23756 del 10/***/1983 rilasciato dal Comune di Formia, al sig. *********nato a Casal di Principe il *********, sul terreno distinto al catasto al foglio n°******* part.lla 210.

Pertanto nulla ha rilevato al livello di autorizzazione in merito al **manufatto in c.a. esistente**.

Per quanto riguarda la **cabina ENEL** risulta realizzata ed è conforme a quanto autorizzato con variante alla C.E. n.40/1981 rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Latina come innanzi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono ne vincoli ne' oneri condominiali non essendo l'immobile inserito in un condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Fabbricato civile allo stato grezzo e lotti di terreno agricolo** ubicati a Spigno Saturnia (LT) - Località "Ponaro"

DESCRIZIONE

I suddetti beni oggetto di esecuzione, sono ubicati, nel Comune di Spigno Saturnia, a cui vi sia accede a mezzo di un ingresso carrabile ubicato sulla provinciale Formia- Cassino. Successivamente percorrendo una rampa in terra si accede al fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), e ai lotti di terreno oggetto di pignoramento. Da premettere che per accedere ai suddetti lotti e fabbricato bisogna attraversare parte della part.lla n.207 e della part.lla n.681 non di proprietà dell'esecutato, pertanto occorrerebbe, essendo lotti interclusi istituire una eventuale servitù di passaggio a favore dei suddetti terreni oggetto di procedura.

In particolare i beni pignorati siti nel comune di Spigno S. sono:

1. Bene n°1: Fabbricato in c.a. in corso di costruzione identificato (foglio n°***-part.lla 827) che si compone di n°3 livelli allo stato grezzo:

- da un piano interato, cui si accede mediante una scala interna in c.a., composto solo da pilastri, travi, solai e da setti perimetrali in c.a., di superficie pari a Sup.= 350.00mq e da un'altezza interna pari a H=3.10m, da evidenziare che la parete di destra non è realizzata in c.a. ma è realizzata in mattoni di tufo, che dal sopralluogo effettuato risulta in parte crollata.

- da un piano terra, cui si accede direttamente dal piazzale esterno (terreno), composto solo da pilastri, solai e travi in c.a., di superficie pari a Sup.= 350,00mq e da un'altezza interna pari a H=2.80m;

- da un piano sottotetto, cui si accede mediante la scala interna in c.a., e mediante una scala esterna a chiocciola sempre in c.a. composto da pilastri, travi, e solai in c.a., da evidenziare che il piano sottotetto diversamente dal piano terra risulta realizzato con tompagnatura esterna di superficie pari a Sup.= ***7.00mq e da un'altezza interna pari a H=2.50m, (al centro) e da un'altezza interna pari a H=1.60m, nella zona dei muri perimetrali. Infine c'è un terrazzo esterno di superficie pari a Sup.= 110.00mq.

Non è stato necessario un accesso forzoso in quanto al momento dei sopralluoghi effettuati era presente l'esecutato il sig. [REDACTED]

2. Bene N° 2 lotto di terreno agricolo (foglio n°***-part.lla 8***-ex 680) di qualità seminativo e superficie pari a 2065 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

3. Bene N° 3 lotto di terreno agricolo (foglio n°***-part.lla 683) di qualità seminativo e superficie pari a 1080 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

4. Bene N° 4 lotto di terreno agricolo (foglio n°***-part.lla 206) di qualità semiarboreo e superficie pari a 2900 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

5. Bene N° 5 lotto di terreno agricolo (foglio n°***-part.lla 373) di qualità semiarboreo e superficie pari a ***60 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

6. Bene N° 6 lotto di terreno agricolo (foglio n°***-part.lla 205) di qualità semiarboreo e superficie pari a 3183 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

Non è stato necessario alcun accesso forzoso in quanto era presente il sig. *****, esecutato.

Di seguito alcune **Foto del bene pignorato:**





Fig.n°1-facciata principale del fabbricato



Fig.n°2-piano terra e sottotetto del fabbricato





Fig.n°3-ortofoto beni in Spigno S.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
via Appia Napoli, 22
04023 - Formia (LT)
Nato a Casal di Principe il *****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

I suddetti beni sono prevenuti all'esecutato mediante i seguenti atti:

- Con atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Schettino del 29/11/2004, trascritto ai nn. 38933/21451 del 22/***/2004 e 38934/21452 del 22/***/2004, il ***** , acquistò da ***** e ***** , dei terreni agricoli siti in Spigno Saturnia, individuati in catasto terreni al foglio ***, p.lla 205 di mq 3183, p.lla 373 di mq ***60, p.lla 680 (ora part.lla n.8*** con fabbricato in corso di costruzione part.lla n.827) di mq 2360 e p.lla 683 di mq 1080 (tras.38933/2004) e la p.lla 206 di mq 2900 (tras.38934/2004).



CONFINI

1)l'intero compendio pignorato, fabbricato e lotti di terreno, in oggetto distinti in catasto (foglio n^o***-part.lla 827-8***-683-206-373 e 205)siti nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.

Confinano:

- 1)a est con lotti catastali identificati con part.lla n.2***-207 e 681,
- 2)a Nord con lotto catastale identificato con part.lla n.577 di altra proprietà,
- 3)a sud con lotto catastale identificato con part.lla n.684 di altra proprietà,
- 4)a ovest con lotti catastali identificati con part.lla n.204-391 e 219 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-cantina	350,00 mq	350,00 mq	0,20	70,00 mq	3,10 m	seminterrato
Abitazione	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	2,80 m	terra
Sottotetto (autonomo)	114,00 mq	***7,00 mq	0,33	41,91 mq	2,50 m	sottotetto
Terrazza	1***,00 mq	1***,00 mq	0,15	18,90 mq	2,80 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				480,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico, sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale (lorda) riportata nella tabella di seguito elencata, che verrà successivamente utilizzata successivamente per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto di pignoramento.

Per superficie commerciale (lorda)di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali".

Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/***/1976 al ***/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 220 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001370
Dal 31/***/1976 al ***/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 211 (soppressa) Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 005096
Dal 31/***/1976 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 680 (soppressa) Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002360 Reddito dominicale 1,22 Reddito agrario € 3,66
Dal 31/***/1976 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 373 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00***60 Reddito dominicale 10,3 Reddito agrario € 21,98
Dal 31/***/1976 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 205 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 003183 Reddito dominicale ***,33 Reddito agrario € ***,30
Dal 31/***/1976 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002900 Reddito dominicale 11,23 Reddito agrario € 23,96
Dal ***/11/1999 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 680 (ex 211) Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002360 Reddito dominicale 1,22 Reddito agrario € 3,66
Dal ***/11/1999 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 683 (ex 220) Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001080 Reddito dominicale 0,56 Reddito agrario € 1,67
Dal 18/01/2016 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 8*** (ex 680) Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 002065 Reddito dominicale 1,07 Reddito agrario € 3,20
Dal 18/01/2016 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ***, Part. 827(ex 680)



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000295
Dal 27/01/2016 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. ***, Part. 827 Categoria F3 Superficie catastale ,

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	***	827			F3						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
***	8***				Seminativo	3	002065	1,07	3,2		
***	683				Seminativo	3	001080	0,56	1,67		
***	205				Seminativo arborato	2	003183	***,33	***,3		
***	206				Seminativo arborato	2	002900	11,23	23,96		
***	373				Seminativo arborato	2	00***60	10,3	21,98		

Corrispondenza catastale

Da verifiche effettuate quanto rilevato corrisponde con i dati catastali per quanto riguarda i lotti di terreno. Invece nessun confronto si può effettuare sul manufatto in corso di costruzione in quanto non è ancora stato accatastato. Una volta regolarizzati le difformità descritte al punto successivo si potrà procedere all'accatastamento del manufatto.

In allegato mappa catastale dei beni oggetto di stima:



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni terreni e fabbricati oggetto di pignoramento non gravano, allo stato attuale, servitù, censo, livello e usi civici, ne ricade su suolo demaniale.

Da precisare, come già detto che per poter accedere ai suddetti beni occorre passare attraverso il lotto di terreno della part.lla n.207 (su cui passa anche la SP Formia-Cassino) (si veda elaborato planimetrico allegato), pertanto a giudizio del sottoscritto occorrerebbe una servitù di passaggio sulla suddetta part.lla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Il fabbricato oggetto di pignoramento ha una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a. e scala per accesso ai piani superiori con travi a ginocchio e gradini a sbalzo in c.a., la stessa è ubicata nella parte centrale del manufatto, e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato risultano realizzate pareti controterra parte in c.a. e parte con muro in blocchetti di cls, parzialmente crollato (vedi allegato fotografico).

I solai sono del tipo in latero-cemento e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le tamponature esterne, del piano sottotetto, sono del tipo portante in laterizio, le stesse sono allo stato grezzo non intonacate.

In particolare tra il primo impalcato e l'impalcato del piano sottotetto è stata realizzata nello spigolo del lato ovest della struttura, una scala elicoidale in c.a. con copertura circolare a piastra in c.a. (si veda allegato fotografico)

La copertura realizzata è del tipo a falde inclinate in laterocemento con sovrastante manto di tegole.

Componenti edilizi

Poiché l'immobile è allo stato grezzo completato nella sola struttura portante in c.a. e tamponature al piano primo, non sono presenti:

- *Infissi esterni: • Infissi interni: non presenti*
- *Pareti esterne: le pareti esterne sono presenti solo nel piano sottotetto;*
- *Pavimentazione interna: non presenti*
- *Rivestimenti interni: non presenti*

Caratteristiche impianti

- chiaramente non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

La struttura intera allo stato attuale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile non risulta occupato in quanto ancora in corso di costruzione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1974 al 19/10/2018	omississ...si veda relazione ed atti della conservatoria allegata	***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In allegato si riportano gli atti di cui alla provenienza ventennale, che di seguito si descrivono sinteticamente.

RELAZIONE IPOTECARIA TASSATIVA AD IMMOBILE

PERIODO DI RIEFERIMENTO :

DAL: 02/01/1982 AL: 07/04/2017

SOGGETTI: sig. *****, nato a Casal di Principe il ***** c. f. CPP GDU 44L03 B872 I

IMMOBILI IN SPIGNO SATURNIA (LT) :

- unità immobiliare in corso di costruzione**, individuata in catasto fabb.ti al foglio ***, p.lla 827, SR 630 Ausonia;
- terreni, individuati in catasto terreni** al foglio ***, p.lle 205 di mq 3183 - 373 di mq ***60 - 683 di mq 1080;
- terreno**, individuato in catasto terreni al foglio ***, p.lla 206 di mq 2900;
- terreno**, individuato in catasto terreni al foglio ***, p.lla 8*** di mq 2065;

- Con **atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Schettino del 29/11/2004**, trascritto ai nn. 38933/21451 del 22/***/2004 e 38934/21452 del 22/***/2004, il *****, acquistò da ***** e *****, dei terreni agricoli siti in Spigno Saturnia, individuati in catasto terreni al foglio ***, p.lla 205 di mq 3183, p.lla 373 di mq ***60, p.lla 680 di mq 2360 e p.lla 683 di mq 1080 (tras.38933/2004) e la p.lla 206 di mq 2900 (tras.38934/2004).

Nel periodo che va dal 29/11/2004 al 19/10/2018, si rilevano, a carico di *****, le seguenti formalità



pregiudizievoli e/o ipoteche, gravanti sugli immobili sopra descritti :

-***258/03134 del 22/04/2005 - IPOTECA LEGALE

A favore GEST LINE SPA.

Contro ***** (*****)

Derivante da atto amministrativo del 24/03/2005, rep. 115227/28, per la somma di euro 65460,96 di cui 32730,48 capitale, gravante sulle particelle terreni, site in Spigno Saturnia, 205 di mq 3183, 373 di mq ***60, 680 di mq 2360, 683 di mq 1080 e 206 di mq 2900, del foglio ***, oltre ad altri immobili siti in Formia.

Altre formalità lette :

- trascrizione nn.09237/07921 del 05/07/1978 ACQUISTO
- trascrizione nn.14558/09814 del 11/08/1987 VENDITA
- iscrizione nn.15***8/02247 del 24/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE SU BENE VENDUTO
- titolo trascrizione nn.17567/**928 del 28/08/2015 VENDITA
- trascrizione nn.***SEQUESTRO CONS.VO
- annotazione nn. ***SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA (trascrizione n.1432 del 28/01/2008 sequestro conservativo).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 19/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **Conversione decreto di sequestro in pignoramento**
Trascritto a Latina il 05/11/2010
Reg. gen. 27614 - Reg. part. 4791
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al /04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione nn.*** SEQUESTRO CONS.VO
- annotazione nn. ***SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

NORMATIVA URBANISTICA



Previsioni di PRG e vincoli dell'area su cui insiste l'immobile

In particolare, in base a quanto rilevato e accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spigno S., si rileva che la zona in oggetto dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione secondo le previsioni del **P.U.G.C.** è compresa nell'ambito di zona classificata - "zona E", sottozona b (zona agricola) avente le seguenti caratteristiche dicui all'art. 23 delle NTA:

• **art.23 - sottozona Eb - Agricola:**

1. Le trasformazioni fisiche nella zona Eb - Agricola sono disciplinate in riferimento:

- a) agli edifici e annessi agricoli esistenti;
- b) agli edifici e annessi agricoli di nuova costruzione.

2. Negli edificiomississ

3. omississ.....

4. omississ...

per le altre caratteristiche si veda la documentazione allegata " Atti ufficio tecnico comune di Spigno Saturnia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto, al fine di provvedere al reperimento delle informazioni relativamente all'immobile oggetto della procedura di pignoramento, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spigno Saturnia(LT) per effettuare le ricerche del caso.

A seguito ad istanza del 20/09/2018, presentata al protocollo generale del Comune di Spigno S., il sottoscritto CTU ha ottenuto copia, per il suddetto bene dei seguenti atti tecnici:

1. **Permesso a costruire n°69 del 15/***/2003**, rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia, al sig. Nicola Pimpinella, nato a Minturno il 17/04/1938, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località "Ponaro" sul terreno distinto al catasto al foglio n°*** part..lla 680, attualmente part.lla 8***, costituito da un piano interrato, piano terra e due porticati;

2. **Atto di voltura del 19/05/2005. rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia, in cui in tale voltura il titolo edilizio(Permesso a costruire n°69 del 15/***/2003)**, passa dal precedente intestatario sig. Nicola Pimpinella, nato a Minturno il 17/04/1938, al sig. *****nato a Casal di Principe il *****;

3. **Variante in corso d'opera n°17 del 24/03/2006 al Permesso a costruire n°69 del 15/***/2003**, rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia, al sig. *****nato a Casal di Principe il ***** , per effettuare alcune modifiche sulle tramezzature, per costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località "Ponaro" sul terreno distinto al catasto al foglio n°*** part..lla 680, attualmente part.lla 8***, costituito da un piano interrato, piano terra e due porticati;

4. **Verbale dei carabinieri del 10/04/2006.**

In data 10/04/2006 i carabinieri della stazione di Minturno, hanno effettuato un sopralluogo al fabbricato in esame, ed hanno riscontrato che riguardo al Permesso a costruire n°69 del 15/***/2003, rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia, il piano interrato era completamente (4 lati) posto interato



completamente; invece nella Variante in corso d'opera n°17 del 24/03/2006, richiesta per effettuare alcune modifiche sulle tramezzature, in realtà i carabinieri hanno verificato che il piano interrato era stato realizzato quasi completamente fuori terra, ossia risultava interrato solo per un lato e parzialmente in un altro lato, configurando un aumento di volumetria illegittimo venutosi a creare con il rilascio della suddetta variante.

Inoltre i carabinieri hanno verificato che erano stati realizzati muri di contenimento di cemento armato adiacenti l'immobile, nonché anche altri muri di contenimento nella proprietà, e tali altre opere non erano previste né nel permesso a costruire e neanche nella variante in corso d'opera;

5. Successivamente sulla scorta di quanto rilevato dai Carabinieri il comune di Spigno ha emesso un **Ordinanza, la n°105 del 23/11/2006**, dove ordinò al sig. *****nato a Casal di Principe il *****, quanto di seguito:

1) *la costruzione di un muro di contenimento e relativo riempimento sul lato nord-ovest del fabbricato, tale da rendere il piano interrato chiuso su tre lati;*

2) *la regolarizzare di dette opere, da eseguire per la sistemazione del fondo su cui insiste il fabbricato in oggetto, previa presentazione di apposita richiesta a sanatoria da presentare entro il termine di 20 gg. dalla notifica della suddetta ordinanza.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Siccome il manufatto oggetto di pignoramento è in corso di costruzione e quindi non esiste alcuna planimetria catastale ancora depositata, il sottoscritto CTU non ha potuto effettuare alcuna verifica catastale.

Invece, per quanto riguarda le corrispondenza tra lo stato dei luoghi è l'ultima autorizzazione rilasciata (Pdc n_ del 2006) ed anche secondo quanto intimato all'esecutato dall'UTC del Comune di Spigno Saturnia con Ordinanza n°105/2006, e emerso quanto segue:

1)risulta realizzato un muro di blocchetti di cemento a chiusura del lato nord-est, è successivo riempimento, del fabbricato, che risulta parzialmente crollato;

2) rispetto al permesso originario risulta realizzata una scala elicoidale in c.a. per l'accesso al piano sottotetto;

3)realizzazione dei gradini semicircolari al piano seminterrato-terra.

Non sono stati realizzati alcuna tipologia di impianti in quanto il fabbricato ancora risulta in fase di costruzione, essendo allo stato grezzo con la sola struttura in c.a. e le tompagnature al piano sottotetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono ne vincoli ne oneri condominiali non trattandosi di un appartamento in un condominio ma trattatasi di una villa privata.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Formia (LT) - SP Ausonia -località Soriano
- *Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ***, Part. 413, Zc. 3, Categoria D1 - Fg. ***, Part. 63, Sub. 1, Zc. 3, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. ***, Part. 292, Qualità SOPPRESSO - Fg. ***, Part. 293, Qualità SOPPRESSO*

Come detto in precedenza in questa sede si è proceduto a stimare solo il manufatto in c.a. rilevato e la cabina enel. I suddetti beni, sono ubicati all'interno del complesso industriale sito nella zona industriale di Penitro - loc. Soriano, nel Comune di Formia (LT), in particolare è possibile accedervi mediante un ingresso carrabile ubicato su strada interna che si collega alla SS n.630 (Fomia-Cassino)(si veda allegato fotografico). All'interno di tale complesso, risulta ubicato un capannone industriale(identificato al N° 3 foglio n°***-part.lla 210 categ. D/7), attualmente intestato alla sig.ra [REDACTED] (figlia dell'esecutato [REDACTED]), tale capannone non risulta inserito nel decreto di esproprio come detto in precedenza, nonostante si ubicato all'interno della part.lla n°63, è lo stesso sia stato realizzato ed accatastato nell'anno 1983(da qui la incertezza e la non chiarezza di quanto già in precedenza evidenziato).

In particolare il suddetto manufatto in c.a. rilevato, non risulta presente in catasto, è risulta ubicato all'interna della part.lla n.63(come si evince dalla planimetria generale e dal rilievo fotografico). Come detto il fabbricato attualmente risulta realizzato nelle sole strutture in c.a. e si compone:

- *da un piano terra, cui si accede direttamente dal piazzale interno, composto dalla sola struttura in c.a., pilastri, e travi in c.a. su fondazione presumibilmente a piastra, di superficie pari a Sup.= 457.30mq e da un'altezza interna pari a H=4.90m;*

- *da un piano di copertura cui si accede mediante una scala interna in c.a., sempre di superficie pari a Sup.= 457.30mq.*

-*la cabina ENEL al servizio del complesso industriale ha una struttura in c.a. ed ha una superficie lorda di circa 16 mq. ed è ubicata all'ingresso del complesso lato strada vicinale Soriano*

Stima manufatto in c.a.

Per quanto riguarda il manufatto in c.a. rilevato lo stesso siccome non risulta completato (quindi non è possibile applicare il metodo tradizionale per la stima) si procederà con il metodo di stima analitico, ossia mediante **computo metrico estimativo**, utilizzando i costi al mq. ricavati dal prezario regionale Lazio del 20***, ed i costi al mq. ricavati da un'indagine di mercato presso gli operatori del settore dell'edilizia, relativamente alla realizzazione della sola struttura in c.a.. Di seguito si allega il **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
LAVORI A MISURA								
1 A02.01.001.a	Scavo a sezione aperta per sbancamento e splateamento in rocce di qualsiasi natura e consistenza con resistenza inferiore a 8 N/mm ² (argille sciolte e compatte, sabbie, ghiaie, poz ... orlo del cavo e comunque in posizione di sicurezza: eseguito con mezzi meccanici, senza il carico sui mezzi di trasporto scavo per realizzazione fondazione		22,20	20,600	1,000	457,32		
	SOMMANO m ³					457,32	2,88	1'317,08
2 A03.03.005.b	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunqu ... anici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica: compreso il carico effettuato da pale meccaniche vedi quantità precedente					457,32		
	SOMMANO ton					457,32	8,42	3'850,63
3 A03.03.007.c	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... a consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. terre e rocce non recuperabili					457,32		
	SOMMANO ton					457,32	11,00	5'030,52
4 A06.01.002.0 1.01.a	Calcestruzzo per strutture di fondazione ed interrate e/o strutture a contatto con acque aggressive, in opera, a prestazione garantita, conforme alle norme UNI EN 206-1 e UNI 11104 ... ella pompa per il getto. Classe di esposizione ambientale XC2 classe di resistenza a compressione C 25/30 – Rck 30 N/mm ² -fondazione in cls piastra (ipotizzata come da rilievi)		22,20	20,600	0,400	182,93		
	SOMMANO m ³					182,93	128,16	23'444,31
5 A06.01.002.0 2.01.a	Calcestruzzo per strutture in elevazione, in opera, a prestazione garantita, conforme alle norme UNI EN 206-1 e UNI 11104 con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli ... ella pompa per il getto. Classe di esposizione ambientale XC1 classe di resistenza a compressione C 25/30 – Rck 30 N/mm ² -pilastri -pilastri	12,00 4,00	0,40 0,40	0,700 1,000	4,900 4,000	16,46 6,40		
	SOMMANO m ³					22,86	134,16	3'066,90
6 A06.02.001.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti ... ge; del tipo B 450 C in barre lisce o ad aderenza migliorata, del tipo controllato in stabilimento: lavorato in cantiere -si stima per piastra circa 90 kg/mc -si stima per i pilastri circa 80 kg/mc	182,93 22,86			90,000 80,000	16'463,70 1'828,80		
	SOMMANO kg					18'292,50	1,48	27'072,90
7 A06.03.001.c	Casseforme rette per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compresi armo, disarmante disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 m dal piano di ap ... o la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo: per pilastri, pareti rettilinee in elevazione							
A RIPORTARE								
								63'782,34

COMMITTENTE:



- Il valore determinato analiticamente come da computo di seguito allegato è pari a: € 117.359,06
Approssimato: € ***0.000,00 (della sola struttura in c.a.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Formia (LT) - SP Ausonia -località Soriano	461,30 mq	0,00 €/mq	€ ***0.000,00	100,00	€ ***0.000,00
Valore di stima:					€ ***0.000,00

Stima Cabina ENEL (categ. Catastale D/1 immobili con destinazione speciale)

La stima di queste tipologie verrà effettuato sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia del Territorio, il quale, ha rilevato nel corso dei sopralluoghi e delle ricerche effettuate nei Comuni ove più diffusamente sono ubicati i fabbricati in argomento (aventi categoria D), e dei riscontri emersi dal riesame delle stime dirette già eseguite per la determinazione del coefficiente di aggiornamento delle vecchie rendite, ha ritenuto che il "valore ordinario degli immobili censiti e/o da censire nelle categorie dei gruppi D ed E debba ricercarsi essenzialmente, attraverso il costo delle costruzioni (opportunamente degradato, per lo stato di funzionalità globale e vetustà) (*) sommato al valore dell'area compresa nell'intero lotto se presente".

Quest'ultima valutata in funzione della sua appetibilità commerciale derivante dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, ecc.) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone agricole, turistiche, residenziali, industriali, commerciali).

(*) Mediante la vetustà e la funzionalità globale si quantifica il degrado percentuale derivante dalla combinazione tra l'epoca della costruzione, o eventuale ristrutturazione totale, e la più o meno razionale connessione dei vari comparti del complesso immobiliare in relazione ai normali standards attuali.

Pertanto in base a quanto detto utilizzando le tabelle del **COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO RELATIVI AL PERIODO 1988/89 (ANNO DI REALIZZAZIONE DELLA CABINA ENEL) relativamente alle CABINE ELETTRICHE** della suddetta **Agenzia del Territorio, di seguito allegate, si determinerà il valore** venale, opportunamente deprezzato, della suddetta cabina Enel oggetto di stima.

<u>CABINE ELETTRICHE</u>	
J.1)	Cabine di tipo tradizionale in muratura (prima del 1988)
a)	Con superficie massima di 25 mq. ed altezza massima di 4 mt. € 5.700 a corpo
b)	Con superficie massima di 10 mq. ed altezza di 10 mt. € 3.600 a corpo
J.2)	Per le cabine tradizionali prefabbricate (vuoto per pieno) €/mq. ***0



Per altezze superiori a 4 mt.	<u>€/mq. 360</u>
J.3) Per cabine prefabbricate in C.A. dopo il 1988	
a) Per superfici massime di 10 mq. ed altezze superiori a 3,5 mt.	€ 6.700 a corpo
b) Per superfici massime di 25 mq. ed altezze inferiori a 3,5 mt.	€ 4.150 a corpo
<u>I.4) Per cabine di tipo tradizionale dopo il 1988</u>	
a) Per superfici massime di 10 mq. ed altezze superiori a 3,5 mt.	€ 6.200 a corpo
b) Per superfici massima di 25 mq. ed altezza inferiore ai 3.5 mt.	€ 9.296 a corpo
<u>DETRAZIONI PER VETUSTA'</u>	
IMMOBILI:	<i>da 5 a 10 anni 10%</i>
	<i>fino a 20 anni 20%</i>
	<i>oltre i 20 anni 25%</i>
DETRAZIONI PER LO STATO DI FUNZIONALITA'	
	<i>stato mediocre 10 - 15 %</i>
	<i>stato scadente 15 - 25 %</i>

CALCOLO VALORE venale DELLA CABINA ENEL

Pertanto in base a quanto sopra la nostra Cabina Elettrica , realizzata con metodi tradizionale, risulta realizzata alla fine degli anni 80 ed ha un'altezza superiore a 3,50 mt. , pertanto rientra nella **categ. J.4) "cabine tradizionali dopo il 1988"** è siccome la sua superficie e di circa 16 mq. lordi , si ritiene che possa rientrare in tale categoria ed applicare un valore intermedio tra i due valori 6200 e 9296 ossia : circa **7.750 € a corpo**. Applicando i "coeff. Per Vetustà" abbiamo:

coeff. Rid. Del 25% oltre 20 anni= $7750/1.20= € 6.200,00$

STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI FORMIA (LT) - INTESTATI A XXXXXXXXXX

Pertanto ricapitolando:

VALORE TOTALE STIMATO= VALORE Fabbricato (in fase di costruzione) + Valore cabina ENEL = €
 120.000,00 (fabbricato) + € 6.200,00 (CABINA ENEL)=..... €
126.200,00



Valore di stima totale **LOTTO N°1: € 126.200,00**

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima LOTTO N°2: € 114.727,78 - APPROSSIMATO: € 115.000,00

DEPREZZAMENTO SUL VALORE DI STIMA RICAVALTO

Si è applicata una decurtazione del 10% dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Fabbricato civile e lotti di terreno agricolo ubicati a Spigno Saturnia (LT) - Località "Ponaro"**

I suddetti beni oggetto di esecuzione, sono ubicati, nel Comune di Spigno Saturnia, a cui vi sia accede a mezzo di un ingresso carrabile ubicato sulla provinciale Formia- Cassino. Successivamente percorrendo una rampa in terra si accede al fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), e ai lotti di terreno oggetto di pignoramento. Da premettere che per accedere ai suddetti lotti e fabbricato bisogna attraversare parte della part.lla n.207 e della part.lla n.681 non di proprietà dell'esecutato, pertanto occorrerebbe, essendo lotti interclusi istituire una eventuale servitù di passaggio a favore dei suddetti terreni oggetto di procedura. In particolare i beni pignorati siti nel comune di Spigno S. sono:

- **Bene n°1:** Fabbricato in c.a. in corso di costruzione identificato (foglio n°***-part.lla 827) che si compone di n°3 livelli allo stato grezzo:

- da un piano interato, cui si accede mediante una scala interna in c.a., composto solo da pilastri, travi, solai e da setti perimetrali in c.a., di superficie pari a Sup.= 350.00mq e da un'altezza interna pari a H=3.10m, da evidenziare che la parete di destra non è realizzata in c.a. ma è realizzata con blocchi di cls, che dal sopralluogo effettuato risulta in parte crollata.

- da un piano terra, cui si accede direttamente dal piazzale esterno (terreno), composto solo da pilastri, solai e travi in c.a., di superficie pari a Sup.= 350,00mq e da un'altezza interna pari a H=2.80m;

- da un piano sottotetto, cui si accede mediante la scala interna in c.a., e mediante una scala esterna a chiocciola sempre in c.a. composto da pilastri, travi, e solai in c.a., da evidenziare che il piano sottotetto diversamente dal piano terra risulta realizzato con tompagnatura esterna di superficie pari a Sup.= ***7.00mq e da un'altezza interna pari a H=2.50m, (al centro) e da un'altezza nella parte bassa di H=1.60m. Infine c'è un terrazzo esterno di superficie pari a Sup.= 1***.00mq.

Non è stato necessario un accesso forzoso in quanto al momento dei sopralluoghi effettuati era presente l'esecutato il sig XXXXXXXXXX

Nel lotto n°2 sono ubicati dei lotti di terreno agricolo come già evidenziato in precedenza di seguito elencati:



- **Bene N° 2:** lotto di terreno agricolo (foglio n^{****}-part.lla 8^{***}-ex 680) di qualità seminativo e superficie pari a 2065 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.
- **Bene N° 3:** lotto di terreno agricolo (foglio n^{****}-part.lla 683) di qualità seminativo e superficie pari a 1080 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.
- **Bene N° 4:** lotto di terreno agricolo (foglio n^{****}-part.lla 206) di qualità semiarboreo e superficie pari a 2900 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.
- **Bene N° 5:** lotto di terreno agricolo (foglio n^{****}-part.lla 373) di qualità semiarboreo e superficie pari a ^{***}60 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.
- **Bene N° 6:** lotto di terreno agricolo (foglio n^{****}-part.lla 205) di qualità semiarboreo e superficie pari a 3183 mq sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.

STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI SPIGNO SATURNIA (LT) - INTESTATI A [REDACTED]

1. Determinazione del valore venale, ed indicazione dell'effettivo prezzo di mercato dell'immobile esecutato (LOTTO N°2).

- **Bene N° 1 (foglio n^{****}-part.lla 827)** Fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.

In base ai rilievi effettuati in loco ed alle misure dei vari vani, come riportate nell'allegato grafico, sono stati ricavati tutti dati metrici per la determinazione delle superfici dei cespiti oggetti dell'esecuzione immobiliare, necessari per la determinazione della superficie commerciale, che verrà successivamente utilizzata per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto di pignoramento. Per superficie commerciale di un'abitazione si intende "l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali". Per quanto sopra detto al fine di avere un'unica superficie commerciale, è stato assunto il coefficiente unitario per tutte le superfici residenziali, mentre si sono assunti dei coefficienti correttivi per quanto riguarda i vani accessori (S.N.R.). In base a quanto su esposto è risultato che la superficie commerciale totale dell'immobile in oggetto (come riportato della tabella di cui al capitolo della "CONSISTENZA" è risultato essere pari a:

- **Unità immobiliare n°1:** Proprietà sig. [REDACTED] - **(foglio n^{****}-part.lla 827)**
Fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia-Cassino.

Calcolo della superficie commerciale (foglio n^{****}-part.lla 827):

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-cantina	350,00 mq	350,00 mq	0,20	70,00 mq	3,10 m	seminterrato
Abitazione	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	2,80 m	terra
Sottotetto (autonomo)	114,00 mq	^{***} 7,00 mq	0,33	41,91 mq	2,50 m	sottotetto



Terrazza	1***,00 mq	1***,00 mq	0,15	18,90 mq	2,80 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				480,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,81 mq		

Questo è il valore della superficie commerciale complessiva verrà utilizzato per il calcolo del valore di stima del bene pignorato.

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA dell'UNITA' IMMOBILIARE

- **Unità immobiliare n°1:** Proprietà sig. *****- **(foglio n°***-part.IIa 827)** Fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

Questo è il valore della superficie commerciale complessiva verrà utilizzato ai fini della determinazione del prezzo di mercato complessiva del cespite oggetto dell'azione esecutiva. Di seguito i procederà ad una valutazione utilizzando due metodologie stima più comunemente usate:

Bene N° 1 (foglio n°*-part.IIa 827)** Fabbricato per civile abitazione, (in fase di costruzione), sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

1.2- METODO- DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO - "UNITA' IMMOBILIARE (al catasto Comune di Spigno Saturnia (LT) - Foglio n°*, part.IIa n°827), con il "METODO SINTETICO COMPARATIVO" -**

Il procedimento di stima che nella presente è stato applicato è quello "SINTETICO" basato su beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato effettivamente realizzati nella stessa località. Pertanto, affinché il risultato economico di questa stima sia oggettiva ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, il sottoscritto, ha tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, attraverso l'utilizzo di appositi coefficienti correttivi, inoltre ha tenuto conto delle conoscenze di mercato della zona, ed infine ha tenuto conto delle indagini e ricerche di mercato effettuate presso *l'Ufficio del Registro, e i vari operatori economici nel settore immobiliare della zona (costruttori e varie agenzie immobiliari), e dalle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alla zona di Spigno Saturnia (Lt)- I°SEMESTRE 2018 -zona rurale* Di seguito si riporta la tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SPIGNO SATURNIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	325	465	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L	3,7	5,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

“Valori OMI -Zona rurale”-Spigno Saturnia-”

Quindi da quanto è emerso in precedenza e dalle indagini e ricerche di mercato effettuate è emerso che i prezzi di immobili similari realizzati nella stessa zona in una libera contrattazione di compravendita, per fabbricati aventi (civile abitazione) della stessa tipologia costruttiva degli immobili eseguiti il prezzo di mercato rilevato varia da un valore medio OMI min. €/mq 900.00 e max €/mq 1350.00, tenendo conto sia dell'OMI che del mercato locale per lo stesso immobile avente caratteristiche simili al nostro oggetto di stima) pertanto si ottiene **un valore medio tra i due di circa €/mq 1***5.00** euro al metro quadrato.

Chiaramente il suddetto valore corrisponde al bene in oggetto completato (nuovo) rifinito e abitabile mentre nel nostro caso l'immobile si trova ancora allo stato grezzo realizzato nelle sole strutture in c.a. e tamponature al piano sottotetto, per cui deve essere completato.

Pertanto tale valore andrà aggiornato è ridotto di una percentuale/coefficiente che tenga conto delle opere necessarie ed occorrenti per completare la il fabbricato in oggetto (tamponature, intonaci, pavimenti, tinteggiatura, infissi, impiantistica ecc....), che incidono, secondo indagini di mercato effettuate ed anche in base all'esperienza maturato nel settore almeno per il 50-60% del valore a mq. di sopra rilevato.

Pertanto in base a quanto detto il sottoscritto ritiene congruo ed opportuno utilizzare un coefficiente correttivo (anche tenuto conto della zona dove è ubicato l'immobile) pari a : **0.50;**

Tale coefficiente moltiplicativo verrà utilizzato per determinarci il valore della corretto della superficie commerciale da utilizzare successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

1.3 - Calcolo del valore dell'Unita' Immobiliare oggetto di stima -METODO SINTETICO COMPARATIVO-



Avendo assunto come valore di riferimento medio a mq. delle unità immobiliari di riferimento, **1125.00 €/mq.** (ricavato da indagini dirette di mercato e dall'OMI), e moltiplicando detto valore per il coefficiente correttivo pari a **0.50** di cui al calcolo del paragrafo precedente, si può dire che il valore unitario corretto per l'immobile in oggetto di stima è pari a: $1125.00 \text{ €/mq} \times 0.50 = \text{€/mq. approssimato } \underline{\underline{\text{€/mq. 562,50 -approssimato =570,00 €/mq.}}}$ (Valore da applicarsi per la superficie commerciale dell'immobile precedentemente ricavata)

Pertanto si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Spigno Saturnia (LT) - Località "Ponaro"	480,81 mq	570,00 €/mq	€ 274.061,70	100,00	€ 274.061,70
				Valore di stima:	€ 274.061,70

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI - (fog. N°* - part.IIle N° 8***-683-206-373-205)**

Adesso passiamo alla stima del valore di mercato dell'intero appezzamento di terreno agricolo di cui alle particelle di seguito elencate:

1) Il primo lotto di terreno

Bene N° 2 (foglio n°*-part.IIa 8***-ex 680)** di qualità seminativo 3 di **superficie pari a 2065 mq** – reddito domenicale € 1.07 – reddito agrario € 3.20, sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

1) Il secondo lotto di terreno

Bene N° 3 (foglio n°*-part.IIa 683)** di qualità seminativo 3 di **superficie pari a 1080 mq** reddito domenicale € 0.56 – reddito agrario € 1.67, Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

2) Il terzo lotto di terreno -

Bene N° 4 (foglio n°*-part.IIa 206)** di qualità seminativo arb. di **superficie pari a 2900 mq** reddito domenicale € 11.23 – reddito agrario € 23.96, sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

3) Il quarto lotto di terreno

Bene N° 5 (foglio n°*-part.IIa 373)** di qualità seminativo arborato 2 e **superficie pari a ***60 mq** reddito domenicale € 10.30 – reddito agrario € 21.98, sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.



4) Il quinto lotto di terreno

Bene N° 6 (foglio n^o*-part.lla 205)** di qualità seminativo arborato 2 e **superficie pari a 3183 mq** reddito dominicale € ***.33 – reddito agrario € ***.30, sito nel Comune di Spigno Saturnia (Lt) sulla provinciale Formia- Cassino.

La superficie complessiva dell'intero appezzamento agricolo e pari a circa 11888 mq.

VALORE NORMALE DEI TERRENI AGRICOLI

La metodologia estimativa utilizzata per l'individuazione di un attendibile valore di mercato dei terreni in oggetto, utilizza come parametro di riferimento il V.A.M.(valore agricolo medio) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle Regione Agrarie della provincia di Latina – più recente rilevazione pubblica dall'Agenzia del Territorio, relativa all'anno 2005 (Regione Agraria n°6-, Aprilia-Cisterna di Latina-Latina-Pontinia-Sabaudia), con valori maggiorati del 20% tenendo conto della rivalutazione media desunta dalle pubblicazioni VAM relativa alla provincia di Latina dall'anno 2005 all'anno 2018.

Ufficio del territorio di LATINA



Data: 09/11/2006
Ora: 11.37.05

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 PONZA-VENTOTENE Comuni di: PONZA, VENTOTENE				REGIONE AGRARIA N°: 6 APRILIA-CISTERNA-LATINA-PONTINIA-SABAUDIA Comuni di: APRILIA, CISTERNA DI LATINA, LATINA, PONTINIA, SABAUDIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4360,00				6540,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					6540,00			
BOSCO MISTO					6540,00			
CANNETO					10900,00			
FRUTTETO	19620,00				27250,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2725,00				9265,00			
ORTO IRRIGUO	23980,00				28340,00	SI	SI	
PASCOLO					10355,00			
PASCOLO ARBORATO					8175,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					9265,00			
PRATO					8720,00			
PRATO ARBORATO					9265,00			
SEMINATIVO	8175,00				14170,00			
SEMINATIVO ARBORATO					14170,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					22890,00			
SEMINATIVO IRRIGUO					23980,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO					14170,00			
ULIVETO					14715,00			

Pagina: 5 di 7

Fig. n°4-Tabella V.A.M. 2005 -Latina-Regione agraria n°6

La metodologia di estimativa si fonda altresì sull'applicazione di coefficienti di incremento/decremento dei valori di base come ricavati dalle tabelle V.A.M. sopra menzionate (vedi fig.

n°4), (considerando la coltura/classe dei terreni SEMINATIVO e SEMINATIVO ARBORATO valore pari a:€/ha 14.170=€/mq. 1,42), in funzione dei seguenti parametri di valutazione più specifica:

- a. **UBICAZIONE:** Qualità dei collegamenti alla rete di mobilità rurale:ottima+30%; discreta +20%;buona +10%; sufficiente 0%, mediocre -5%;
- b. **LOCALIZZAZIONE:** Qualità agro-pedologiche ed ambientali: ottima+30%; discreta +20%;buona +10%; sufficiente 0%, mediocre -5%;
- c. **CONSISTENZA:** Dimensionamento del fondo: > 10.000 mq.= +30%, tra 7.000 e 5.000 mq.=+35%, tra 5.000 e 3.000 mq. =+40%, tra 3.000 e 1.000 mq. =+45%, <1.000 mq. =+50%;
- d. **CARATTERISTICHE:** Clivometria, pendenze in percentuale:< 2%=+30%, tra 2 e 10%=+20%, tra 10 e 15%=+10%, tra 15 e 20%=0%, >20%=-5%;
- e. **STATO:** Cura delle coltivazioni: ottimo + 30%, discreto +20%, buono +10%, medio 0%, incolto - 5%.

Superficie complessiva terreni= **11.888 mq.**-SEMINATIVO- SEMIARBOREO

- V.A.M. aggiornato, Regione Agraria n°6, "seminativo"=valore base approssimato= €/mq. 1,70.
- Applicazione coefficienti di incremento/decremento:

Ubicazione %	Localizzazione %	Consistenza %	Caratt.%	Stato%	AGG.V.I %
+10	0%	+30	+10	+10	+60

Valore al 2018 stimato al metro quadrato terreno = **€/mq.2,72** (€/mq. 1,70 +60%)

Per cui:

• Valore commerciale attuale dei terreni agricoli = **11888 mq x €/mq.2,72= € 32.335,36**

STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI SPIGNO SATURNIA (LT) - INTESTATI A

Pertanto ricapitolando:

VALORE TOTALE STIMATO= VALORE Fabbricato (in fase di costruzione) + Valore terreni agricoli = €
 274.061,70 (fabbricato) + € 32.335,36 (terreni)=..... €
306.397,06

Valore di stima totale **LOTTO N°2: € 306.397,06**

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima LOTTO N°2: € 278.542,78 - APPROSSIMATO: € 280.000,00

DEPREZZAMENTO SUL VALORE DI STIMA RICAVALTO

Si è applicata una decurtazione del 10% dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Per il lotto n°1-Bene ubicato nel comune di Formia loc. Ponaro - Zona industriale di Penitro, si fa rilevare quanto di seguito:

*i beni oggetti di procedura esecutiva sono stati identificati con il decreto di sequestro del 28/01/2008 ossia come viene testualmente riportato " terreno acquistato con atto del notaio Schettino in data 31/07/2007 num. rep. 70107/2***95, terreno sito nel comune di Formia (LT) così identificato in catasto al Foglio n°***, part.lla 63 nat. EU di ettari 1, are 8, centiare 96, nonchè part.lla n.413 di centiare 17 (cabina elettrica)", da mettere in evidenza che in riferimento alla part.lla n.63 la stessa viene qualificata come corte della part.lla n°210 dove insiste il capannone industriale.*

*In particolare si mette in evidenza che con il del suddetto decreto di sequestro, fa riferimento a terreni oggetto di compravendita con l'atto del notaio schettino del 2007 sopra citato, ossia le part.lle nn° 110 e 293 di ***** mq. e della part.lla n.292 di mq. 15***, sempre del foglio n.***, dove però viene precisato che le suddette part.lle sono state incorporate, per mero errore materiale nell'attuale part.lla 63 del foglio n.*** di ettari quest'ultima corte della part.lla n.210. Da precisare che le suddette part.lle 292-293 e 110 sono state soppresse e tutte incorporate effettivamente nella part.lla n.63.*

Pertanto per quanto suddetto, la particella n°210 (capannone industriale), non è stata menzionata nel suddetto decreto di sequestro, nonostante la stessa già risultava in essere sin dal 1983, data in cui è stato redatto il tipo mappale consegnato all'agenzia delle entrate (si veda allegati catastali)per l'accatastamento dell'intero complesso industriale. Nel contempo nel corso dei sopralluoghi è stato altresì rilevata anche la presenza, all'interno dell'attuale part.lla n° 63, di una struttura in c.a. non completata e non autorizzata.

Pertanto, stante quanto su rilevato ed anche la non chiarezza dell'atto, in questa sede il sottoscritto CTU, provvederà, esclusivamente alla stima del manufatto in c.a. rilevato e della cabina elettrica (part.lla n°413), salvo diverse altre disposizione voglia intraprendere il Giudice, al fine di chiarire se anche la part.lla 210 , debba essere considerata inclusa nei beni oggetto di pignoramento, in quanto non esplicitamente indicata nel suddetto decreto. Nel caso ciò avvenga il sottoscritto CTU provvederà immediatamente ad integrare la presente perizia.

-Per quanto invece riguarda il Lotto n°2 ossi i beni pignorati siti nel Comune di Spigno Saturnia gli stessi sono ben identificati e nulla riserva e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Minturno, li 27/***/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Martorelli Carlo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atti catastali_FORMIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atti_CATASTALI_Spigno S.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti_ufficio tecnico_FORMIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atti_ufficio tecnico_SPIGNO
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTI CONSERVATORIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato stato di famiglia_matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievi planimetrici dei beni pignorati
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Spese varie sostenute

