TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZ. DISTACCATA DI GAETA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCESSO ESECUTIVO R. G. E. N. 96/2012

PROMOSSO DA

Banca Popolare di xxxxxxxxxx

Data 10 giugno 2013

IL C.T.U.

Ing. xxxxxx xxxxxxx

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - SEZIONE DISTACCATA DI GAETA

Ill.mo G.E. Dott.ssa M.T Onorato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 96/2012

Premessa e quesiti

Il G.E. dott.ssa M.T Onorato con ordinanza del 06 aprile 2012 nominava il sottoscritto Ing. xxxxx xxxxx, con studio in xxxxxx Via A. xxxx xx/xx e iscritto all'albo degli Ingegneri di Latina col n. xxxx - Sez. A, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe e lo invitava a presentarsi all'udienza del 9 novembre 2012 per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

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 giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e 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. 06/06/2001 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);

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.);

3) 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;

4) 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;

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazione 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 DPR 06/06/2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85;

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

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 prevedendogli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo 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. 03/06/1940 n. 1078;

9) 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;

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) 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;

12) 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 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);

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 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 10 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 informatica 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 ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Sopralluoghi

Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, il sottoscritto tramite raccomandata A/R, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo.

Una prima comunicazione veniva inviata in data 14 novembre 2012 con convocazione per il giorno 15 dicembre 2012 alle ore 10:30 presso gli immobili pignorati in Itri; in questa data il sottoscritto si è recato in Itri presso gli immobili pignorati ma nessuna delle parti si è presentata e quindi è stato impossibilitato ad eseguire l'acceso. In data 28 dicembre 2012 veniva restituita presso il suo studio la raccomanda A/R di convocazione inviata alla parte esecutata per compiuta giacenza.

In data 17 dicembre 2012 ha eseguito delle ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Latina per verifiche relative alla rappresentazione in mappa dei beni pignorati avendo riscontrato, il giorno 15 dicembre 2012 quando si è recato presso i luoghi, delle probabili difformità nella rappresentazione.

In data 09 gennaio 2013 provvedeva ad una nuova convocazione per l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo per il giorno 16 febbraio 2013 alle ore 10:30 presso gli immobili pignorati, lasciando avvisate le parti che: 'Il mancato accesso sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione e si richiederà autorizzazione all'accesso con l'ausilio della forza pubblica'.

Considerando i disguidi fino ad ora riscontrati in data 09 gennaio 2013 il sottoscritto procedeva con istanza di proroga per l'invio della consulenza alle parti.

Come da seconda convocazione il giorno 16 febbraio 2013 si è svolto il sopralluogo, presso l'immobile pignorato. In sede di sopralluogo è stata data lettura dei quesiti posti al C.T.U. e sono successivamente eseguiti il rilievo fotografico e planimetrico degli immobili pignorati (verbale allegato 1). Si riporta che le operazioni si sono svolte con in un clima tranquillo e con la massima disponibilità della parte convenuta.

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1

1.a) 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 giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei;

- Nel fascicolo depositato dal creditore procedente è compresa tutta la documentazione prevista dall'articolo 567, 2° comma del c.p.c.

1.b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina per Euro 425'000 (quattrocentoventicinquemila), a favore della Banca Popolare di xxxxxxxxxx – xxxxxxx xxxxx xxxx xxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx, ed a carico di xx xxxxxxxxxx, a garanzia di un mutuo di originari Euro

250'000 (duecentocinquantamila), della durata di anni 19 (diciannove) e mesi 9 (nove), concesso al Signor xxxxx xxxxx con atto a rogito del Notaio xxx xxxxx di Roma in data 18 dicembre 2009 Rep. n.7993 Racc. n.4604.

- Pignoramento immobiliare trascritto a favore della "Banca di xxxx xxxx. xxxx. xxxx xxxx" con sede in xxxxx, nei confronti del signor xxxxxx xxxxxx, giusta atto del 27 gennaio 2012 n. 121 Tribunale Civile di Latina sezione distaccata di Gaeta.

1.c) 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. 06/06/2001 n. 380, dando prova , in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Si è provveduto a reperire presso l'agenzia del Territorio di Latina le mappe censuarie e le planimetrie ritenute necessarie per la corretta identificazione del bene.

1.d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Nella documentazione agli atti è riportato il certificato notarile con lo storico degli immobili.

Quesito n. 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.).

Dati catastali attuali dei beni:

1. **Comune:** Itri; **Foglio:** MU; **Particella:** 840; **Subalterno:** 1; **Proprietà:** xxxxx xxxxx; **Categoria:** A4; **Classe:** 4; **Consistenza:** 7,5 vani; **Rendita:** 387,34 €; **Indirizzo:** via Cintanuova n. 13 piano: T-1S.

Descrizione dei beni pignorati:

Inquadramento generale

Il bene pignorato è sito nel centro storico del Comune di Itri, precisamente è situato nel vicolo Via Cintanuova al civico 13. A quest'ultimo vicolo si accede percorrendo alcuni scalini accessibili da via Ripa (strada del centro storico percorribile in automobile). Dall'immobile è possibile raggiungere a piedi e in pochi minuti il vicinissimo centro di Itri dove sono presenti tutti i servizi necessari, uffici, scuole, negozi, spazi pubblici e aree attrezzate. Sempre a piedi è possibile raggiungere la vicina via Appia dove è possibile usufruire dei servizi del trasporto urbano ed extraurbano a mezzo autobus.

L'immobile si sviluppa su un piano terra a vari livelli (superficie lorda PT circa mq 115,00), e da due piani sottoposti rispetto al piano stradale (superficie lorda circa mq 150,00), ed ha una distribuzione degli ambienti caratteristica delle costruzioni d'epoca nei centri storici dei piccoli paesi, è dotato di una cantina che in passato era utilizzata come frantoio. L'immobile confina con a nord e ad ovest con proprietà xxxxx Vincenzo xx xxxx, a est con proprietà eredi xxxxx xxxxx, a sud con via Cintanuova salvo altri e/o diversi confini. Presenta due facciate a vista una lato via Cintanuova recentemente tinteggiata ed una lato via Appia che richiederebbe interventi di ristrutturazione, mentre le altre due facciate sono in aderenza con i fabbricati adiacenti. All'immobile si accede attraverso un portone su ciglio strada, foto 1 e 3, (Allegato 10). Attraversando il portone si accede ad un ambiente di ingresso/disimpegno, foto 6 e 9, dal quale è possibile accedere al bagno, foto 7 e 8, ad una prima stanza, foto 10, ad una scala di accesso ai piani inferiori, foto 9, e ad una seconda scala che porta ad un piano rialzato dove è ricavata la cucina, foto 15 e 16.

L'area del ingresso, di circa mq 10 netti, si presenta in discreto stato, si notano il soffitto a volta e il pavimento originario realizzato in mattoncini.

Il bagno, di circa mq 10 netti, si presenta in buon stato, come particolarità si riportano l'ampio spazio disponibile, il soffitto a volta e le rifiniture in muratura sotto specchio e di contorno alla vasca da bagno, di contro si riscontra l'assenza di una finestra che ne condiziona l'utilizzo all'uso dell'illuminazione elettrica e la scarsa areazione.

La prima stanza, di circa mq 11 netti, è in buono stato presenta soffitto a volta e pavimento in marmette. Essa assolve alla funzione di collegamento per gli altri ambienti dell'immobile e garantisce allo stesso tempo un funzionale utilizzo dello spazio come zona pranzo/saloncino.

Da questa si accede ad una seconda stanza, di circa mq 13 netti foto 11 e 13, che serve a sua volta da collegamento per ulteriori due stanze. Anche questa seconda stanza, in buono stato con pavimento in marmette e dotata di una luminosa finestra, pur fungendo da ambiente di passaggio, presenta un ottima disposizione dello spazio e si presta per essere utilizzata come salone/o altro.

La terza stanza, di circa mq 11 netti foto 12, si raggiunge attraversando una porta subito a destra nella zona di accesso della seconda stanza. Essa si presenta in buono stato, come le precedenti presenta un pavimento in marmette ed dotata di una luminosa finestra, ben si presta ad essere adibita a camera da letto/studio e ad essere sfruttata con zona soppalco.

La quarta stanza, di circa mq 11 netti foto 14, si raggiunge attraversando la seconda stanza e salendo tre gradini, essendo su un piano leggermente superiore rispetto alla zona dell'immobile appena esplorata, a valle degli scalini è presente una porta e ne riserva l'accesso. Si presenta in buono stato, con pavimento in marmette, una luminosa finestra e soffitto con volta a botte, ben si presta ad essere adibita a camera da letto/studio.

Dalla zona dell'ingresso scendendo i primi gradini della scala che collega i piani sottostanti si trova una porta a due ante, foto 17, che dà accesso ad un ampio pianerottolo, foto 18, che permette alla scala di proseguire la discesa in direzione ortogonale verso la cantina e l'accesso ad un corridoio, foto 19, che conduce ad una quinta stanza, foto 20.

La scala si presenta in discreto stato con caratteristiche e rifiniture originarie dell'immobile, le pareti sono in parte in pietra viva in parte rifinite con intonaco rustico.

La quinta stanza, di circa mq 10 netti foto 20, si presenta in buono stato, ha un pavimento realizzato con linoleum, è dotata di una luminosa finestra, ed è caratterizzata da un'altezza molto bassa (circa 1,90 mt) con soffitto con volta a botte.
Dal pianerottolo scendendo altri 7 gradini si accede ad una zona, di circa mq 9 netti foto 21, che svolge da anticamera per il locale cantina, in questa anticamera è presente una luminosa finestra, un ripostiglio ricavato sotto la rampa di accesso alla quinta stanza e nell'angolo opposto rispetto l'ingresso della cantina un piccolo servizio igienico, foto 22. Relativamente a quest'ultimo, in fase di sopralluogo si è appreso che era originariamente presente un vetusto servizio igienico la cui riservatezza era realizzata da una tenda, oggi il servizio risulta essere riorganizzato e migliorato essendo stata realizzata una fortuita cabina in materiali leggeri con una porta in legno come è possibile vedere dalla foto 22.
L'ampio locale cantina, di circa mq 57 netti foto 23-29, presenta in alcuni punti ancora gli originari accessori in pietra, muratura e legno che una volta svolgevano la loro funzione nel frantoio. Il locale è suddiviso in due parti, una prima, dotata di una finestra, molto alta in cui è possibile vedere l'originario solaio in legno ed una seconda 'grotta' caratterizzata da una volta a botte. Le pareti risultano prevalentemente rifinite con le originarie pietre vive e mattoncini, alcune parti sono tinteggiate di colore bianco il che rende l'ambiente luminoso; a terra è realizzato un funzionale e moderno pavimento in listoni di legno.
Ritornando all'area dell'ingresso, salendo i pochi gradini presenti e rifiniti in moderno marmo è possibile accedere alla cucina.
Il locale cucina, di circa mq 10 netti foto 15 e 16, dalle fatture risulta ristrutturato negli anni '80/'90 e si presenta in buono stato di manutenzione, è dotato di finestra che affaccia sul vicolo dove è ubicato anche il portone d'ingresso. Il locale si contraddistingue grazie alla presenza degli originari e caratteristici camino e forno a legna.

Impianti.
L'immobile è dotato degli allacci alla rete idrica di adduzione e smaltimento acque e dell'energia elettrica. Gli impianti idrici interni sono funzionanti e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta principalmente realizzato sotto traccia, dalla tipologia dei punti di fruizione, visibili a piano terra, si può presumere che questa parte dell'impianto risulta realizzata sicuramente prima degli anni '90; in parte l'impianto è stato esteso sfruttando più recenti canaline passacavo o con prolunghe.
Non è presente un impianto di riscaldamento fisso.

Quesito n. 3
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.
Discrepanze accertate:
Non soso state rilevate discrepanze di rilievo.

Si precisa che sulla più aggiornata mappa catastale del comune di Itri foglio 67 la particella 840 dell'immobile pignorata non è correttamente riportata, infatti confrontando il foglio 67 con la MU del comune di Itri si vede che la particella dell'immobile pignorato ricade nell'area della particella 434 (vedi anche quesito 4).

Quesito n. 4

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.

Sulla più aggiornata mappa catastale del comune di Itri foglio 67 la particella 840 dell'immobile pignorata non è correttamente riportata, infatti confrontando il foglio 67 con la MU del comune di Itri si vede che la particella dell'immobile pignorato ricade nell'area della particella 434. In data 23 maggio 2013 si è proceduto a presentare istanza di correzione per allineamento del mappale terreni con mappale fabbricati, protocollo n°: 75541 (Allegato 3). Da verifica eseguita il giorno 10 giugno 2013 l'allineamento ancora non risultava evaso, ma considerate le tempistiche dell'incarico si procede con il deposito dell'elaborato e si rimane a disposizione per future verifiche e integrazioni.
Le planimetrie risultano conformi ad eccezione dell'angolo nell'anticamera del locale cantina dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico con materiali leggeri di 'fortuna' e facilmente rimovibili, considerata la natura di quest'ultimo allo stato attuale non si è ritenuto dover procedere con l'aggiornamento delle planimetrie e si rimane a disposizione nell'eventualità dovesse essere considerato necessario nelle fasi successive dell'esecuzione.

Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il bene pignorato ricade nella sottozona A1 del P.R.G del comune di Itri, questa sottozona comprende tutta la parte alta del centro storico, di origine medioevale, (Allegato 7).

Quesito n. 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 DPR 06/06/2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Itri in data 16 aprile 2013 non si è riusciti ad individuare autorizzazioni o concessioni edilizie facenti capo al fabbricato. Dalle tecniche costruttive rilevate in fase di sopralluogo ed essendo il fabbricato già censito sulla MU del comune di Itri, risalente al 13.09.1952, si può con certezza affermare che la data di costruzione è antecedente al 1967, quindi costruito

in precedenza alla normativa edilizia. L'immobile è stato sicuramente oggetto di lavori di ristrutturazione negli anni '80 come si evince dallo storico catastale.

Quesito n. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerata la conformazione del bene non può essere venduto in più lotti.

Quesito n. 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 prevedendogli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo 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. 03/06/1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato per intero.

Quesito n. 9

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.

In fase di sopralluogo si è appreso che l'immobile è attualmente abitato con regolare contratto di affitto, gentilmente fornito dalla parte. Il contratto riporta la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di Formia in data 2 settembre 2010 n° 9148 (Allegato 9) ed ha una durata di anni 4 e prevede il rinnovo di altri 4 anni in mancanza di comunicazione da parte del locatore 6 mesi prima della scadenza. Il contratto di locazione ha data precedente la data del pignoramento.

Quesito n. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Per il bene pignorato non esiste il suddetto problema.

Quesito n. 11

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.

Per i beni oggetto del pignoramento non si sono individuati vincoli su elencati.
Si precisa che il Comune di Itri adotta un 'Regolamento per il Trattamento Tipologico degli Elementi di Facciate del Centro Storico' in cui l'immobile ricade e che nel PTPR della regione Lazio ricade rispettivamente nelle are della Tavola A: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici; Tavola B: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Quesito n. 12.

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 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).

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è reso necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici sia intrinseci che estrinseci che concorrono alla determinazione del valore stesso, rilevati sul posto nel corso di apposito sopralluogo meglio specificati nella risposta al quesito 2.
Per gli immobili in oggetto valgono le seguenti considerazioni: prima fra tutte la centralità del fabbricato cui gli immobili appartengono all'interno della conurbazione del comune di Itri, la quale offre strutture per servizi quali scuole, negozi di prima necessità, spazi ad uso pubblico, ecc. nel raggio di poche centinaia di metri;
Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di **comparazione diretta.**

Il valore così ottenuto è stato opportunamente **confrontato e mediato** in base al valore ricavato con il metodo di **stima analitico**.

Attraverso un'indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari e presso i dati della banca dati OMI dell'agenzia delle Entrate, con riferimento ai valori attualmente in auge, nella particolare area elementare omogenea del comune di Itri, si sono analizzati i prezzi relativi a immobili in edifici per tipologia analoghi a quello in esame. Se n'è dedotto un prezzo medio per unità di superficie lorda rispettivamente di:

€/mq 1'150,00, con un limite inferiore di €/mq 900,00 ed uno superiore di €/mq di 1'400,00. Il valore ottenuto è stato pertanto:

Vm= €/mq (1'150,00 x 265) = 304'750,00 €

Tale valore è stato confrontato con quello ricavato per stima analitica del bene così descritta: dal reddito lordo annuo ordinario si è determinato il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario (stimate in valore non superiore al 15% del reddito lordo). Considerato che il canone mensile medio per immobili simili è risultato di 350,00 € ne è derivato un reddito lordo annuo di 4'200,00 €, e un reddito netto R = 3'570,00 €.

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Essendo il centro urbano di modeste dimensioni si è assegnato, un saggio di partenza pari a 2,00%. Partendo quindi da questo valore si sono cosi analizzati i quattro gruppi di caratteristiche:

- *Localizzazione dell'immobile:* molto favorevole per centralità e presenza di attrezzature collettive, scarso livello di inquinamento ambientale e buona disponibilità di spazi pubblici: -0.50%
- *Posizione dell'unita immobiliare:* il locale risulta avere sufficienti aperture: -0.10%
- *Caratteristiche tecnologiche:* l'immobile in questione è dotato degli impianti di ordinaria necessità: +0.30%
- *Caratteristiche trasformazione*: per le sue caratteristiche storiche e per via dell'ampia cantina il fabbricato potrebbe prestarsi ad attività produttive: -0.30%

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modificano il saggio di capitalizzazione riducendolo a 1,40%:

r = 2,00 – 0,50 - 0,10 + 0,30 - 0,30 = 1,40%

Il conseguente valore di mercato del bene risulta pari a:

$$V_m = \frac{3570{,}00}{1{,}4\%} \cong 255'000{,}00€ \text{ (arrotondato)}$$

Mediando i due metodi utilizzati ne è risultato un valore pari a € 279'875,00.

In definitiva per il lotto unico: Vm = 280'000,00 € (arrotondato)**.**

* * * * * * * *

L'elaborato è composto da 13 pagine, compresa la presente e la copertina, nonché dai seguenti documenti allegati (n. 13):

- All.1 Verbali sopralluoghi.
- All.2 Descrizione dei beni o lotti - Consistenza, dati catastali e formalità da cancellare.
- All.3 Stralci catastali.
- All.4 Visure e Quotazioni OMI.
- All.5 Aggiornamenti catastali (solo copie originali che saranno depositate in cancelleria).
- All.6 Planimetrie catastali.
- All.7 Documentazione reperita presso UT.
- All.8 Rilievo fotografico.
- All.9 Copia contratto di locazione – fornito dalla parte (solo copie originali che saranno depositate in cancelleria).
- All.10 Planimetrie con superfici.
- All.11 Corrispondenza varia con le parte (solo copia originale).
- All.12 CD-Rom con dati in chiaro (solo copia originale).
- All.13 CD-Rom con dati oscurati per privacy (solo copia originale).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente relazione e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e integrazione.

Minturno, 10 giugno 2013 **Il C.T.U.**

Ing. xxxxxxxxxxxx xxxxxx