

TRIBUNALE DI LATINA SEZIONE

DISTACCATA DI TERRACINA

GIUDICE DOTT.SSA CARLA MENICHETTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :

ITALFONDIARIO SPA

CONTRO



Intervento di :

EQUITALIA

ESECUZIONE IMM. N°28/2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PERIZIA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nell'udienza del 01.07.2011

Geometra Giuseppe SAVELLI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Il Tecnico
Geom. Giuseppe Savelli

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the technical consultant mentioned in the text above.

PERIZIA TECNICA PER ESPERIRE AI QUESITI POSTI

DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE

1 PREMESSA.

1.1. Il Giudice Dott.ssa Carla MENICETTI in data 01.07.2011 nominava C.T.U. il Geometra Giuseppe SAVELLI, libero professionista, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Latina al n°1751, con Studio Tecnico in Terracina via Salita Annunziata n°3, per redigere la Perizia Tecnica relativa alla esecuzione immobiliare promossa da **ITALFONDIARIO SPA** Contro [REDACTED] relativa all'immobile di sua proprietà sito nel comune di TERRACINA, località La Fiora in via La Fiora n°8.

1.2. All'atto dell'incarico e del giuramento, il 01.07.2011, il Giudice concedeva al C.T.U. 100 gg. di tempo per la redazione della perizia.

1.3. A seguito complesse ricerche relative ai titoli che hanno permesso l'edificazione dell'opera, nonché l'impossibilità di accedere nella unità immobiliare, è stata richiesta una proroga per la consegna della perizia, con tempo per la consegna entro il 97.12.2012.

2 QUESITI.

Nella udienza del giuramento il Giudice poneva al Consulente Tecnico d'Ufficio i seguenti quesiti :

"1) controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;

- 2) *descrivere – previo necessario accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;*
- 3) *accertare la conformità 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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) *riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base alla quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 5) *elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 7) *procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del*

bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8) verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito;

9) riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;

10) precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere – previa autorizzazione del Giudice – alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento;

11) riferire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 9, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

12) determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti."

Nella udienza del 26.05.2011, accettando l'incarico, lo scrivente prestava giuramento e ritirava la documentazione agli atti di causa.

3 OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO.

3.1. In data 17.11.2011 il C.T.U. effettuava le ricerche catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, rilevandone sia le visure semplici che storiche nonché le planimetrie catastali di tutti i beni.

3.2. In data 22.11.2012 con istanza protocollata al comune di Terracina si dava inizio alle operazioni di ricerca dei titoli che hanno legittimato la realizzazione dell'immobile presso il S.U.E..

3.3. Solo nel mese di Febbraio del 2012 si riusciva ad acquisire la documentazione attestante la edificazione del bene, facente capo ad una istanza di condono edilizio redatta ai sensi della Legge 47/85.

3.4. In data 21.03.2012 lo scrivente si recava presso gli immobili di cui alla procedura di esecuzione, durante il sopralluogo risultavano presenti i sig.ri :

1) Gcom. Giuseppe SAVELLI C.T.U.;

2) Arch. Francesca ANGELUCCI, collaboratore del C.T.U.;

3) sig. [REDACTED]

Il C.T.U. esegue una documentazione fotografica esterna all'edificio.

Il sig. [REDACTED] dichiara che [REDACTED] non risiede nell'immobile di cui si tratta.

Il sig. [REDACTED] è invalido, pertanto i locali al momento non sono ispezionabili.

Il [redacted] afferma che nell'immobile di cui si tratta vi abita da moltissimo tempo il sig. [redacted], pertanto per la visita va contattato il possessore del bene.

3.5. In data 21.03.2012 il C.T.U. a mezzo lettera Raccomandata A.R. convocava il sig. [redacted] per visitare l'immobile, ma la stessa è tornata indietro risultando non recapitata.

3.6. Dopo ulteriori accessi sui luoghi di causa il C.T.U. ha reperito il contatto telefonico con il sig. [redacted], stabilendo un appuntamento per il giorno 09/07/2012 presso i luoghi di causa.

3.7. In detta data sui luoghi di causa erano presenti i sig.ri :

- 1) Geom. Giuseppe SAVELLI C.T.U.;
- 2) Arch. Francesca ANGELUCCI, collaboratore del C.T.U.;
- 3) sig. [redacted], possessore.

L'immobile viene completamente visitato nel suo intero e viene scattata una esaustiva documentazione fotografica interna.

Il sig. [redacted] dichiara che possiede il bene, in virtù di concessione fattane dal sig. [redacted] alla nipote [redacted] moglie del dichiarante.

4 DESCRIZIONE DEI MANUFATTI PIGNORATI

4.1. L'immobile oggetto di pignoramento è sito nella parte esterna della città, in località La Fiora, in area pedemontana.

4.2. Gli immobili pignorati sono quelli iscritti al Catasto fabbricati del comune di Terracina al foglio di mappa 54 particella 301 sub 1-2-3, consistenti in un magazzino al piano terra, una abitazione al piano terra ed una seconda abitazione al piano primo; **in**

particolare va precisato che l'area circostante l'edificio censito con la particella 301 è di qualità ENTE URBANO distinto alla particella 592, in proprietà sempre a [REDACTED] ma non oggetto di questo pignoramento immobiliare.

4.3. L'immobile contenente i tre manufatti oggetto della presente perizia è una costruzione in muratura e cemento armato di due piani fuoriterra, coperta a tetto ed in buono stato di manutenzione.

4.4. Le finiture interne ai due appartamenti sono di buon livello, tutti gli ambienti sono finiti con ceramiche di pregio, infissi interni in legno esterni a serrande in PVC, impianto di riscaldamento a GPL, bagni con sanitari in vetrus china, impianto elettrico ed idraulico a norma con la Legge 46/90 e succ. mod. ed integr., pittura e rivestimenti interni sono in buone condizioni e non necessitano di alcuna manutenzione; in senso generale gli immobili possono catalogarsi nella fascia ordinaria delle abitazioni, il magazzino manca di diverse finiture ma comunque risponde alle esigenze per il quale è stato edificato.

4.5. L'unità abitativa al piano primo usufruisce di due ampi balconi, uno posto a ovest ed uno posto a sud, ambedue vivibili anche con tavolini da esterni con buona visuale sul panorama circostante

4.6. All'atto del sopralluogo si è potuto appurare che esiste anche un sottotetto avente accesso dal vano scale, catalogabile come Bene Comune non Censibile, parzialmente finito con mattonato.

5 RIFERIMENTI DI LEGITTIMITA' EDILIZIA E DELLA TITOLARIETA'

DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

5.1. Il fabbricato per intero, secondo quanto accertato presso gli uffici comunali competenti con istanza del 22.11.2011, è munito di Istanza di Condono Edilizio prot. 33123 del 01.04.1986 **non ancora definitiva**.

5.2. Nel merito della istanza di condono edilizio, il C.T.U. ha visionato il fascicolo prendendo atto che essa era riferita ad una abitazione con annessi magazzini e sottotetto, nella dichiarazione stato dei lavori, alla data del 19.03.1986 il proprietario precisava che la costruzione era terminata nel 1972 e che per essere completamente finita, la costruzione mancava di finiture al piano terra, tale situazione era acclarata anche dalla documentazione fotografica allegata al fascicolo, dove si evidenziava la mancanza di finiture al piano terra.

5.3. Sono state acquisite le planimetrie catastali della costruzione, presentate in data 22.01.1982 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Latina, riportante quindi uno stato di fatto certo della costruzione all'epoca, prima del termine di presentazione della istanza di condono edilizio; dalle planimetrie è rilevabile che il piano terra era in gran parte composto da magazzino, con accesso dall'esterno, una piccola parte era occupata dalla cucina (monocale ad uso abitativo) che aveva accesso sia dall'esterno che dal magazzino adiacente, il piano primo era composto dall'abitazione con i balconi pertinenziali, il vano scala era un bene comune non censibile come del resto il sottotetto.

5.4. In data 15.07.2009 giusto prot. 40454, l'istanza di condono edilizio viene integrata con il progetto degli edifici e le relazioni, in particolare il progetto contiene l'immobile di cui alla presente perizia (foglio 54 particella 301 sub 1-2-3) facente capo alla istanza di condono edilizio e altre e due costruzioni distinte al foglio 54 particella 592 sub 1, ex particella 21, non oggetto di pignoramento. In particolare si osserva che nel citato progetto vi è indicato al piano terra un'abitazione di maggior consistenza rispetto a

quella di cui all'epoca del condono, un magazzino ovviamente più piccolo e un locale commerciale non esistente all'epoca della domanda, il piano primo è sostanzialmente simile, tranne una lieve distribuzione di spazi interni nella zona di ingresso dell'unità abitativa, infine viene dettagliata la dimensione del sottotetto, definendolo abitabile.

5.5. Le autorità comunali con due lettere racc.te A.R. del 22.09.2009 prot. 51253 e 51255 fanno richiesta di conguagli economici relativi all'oblazione ed agli oneri concessori e chiedono documentazione integrativa, tra i quali una certificazione della camera di commercio da cui risulta che l'impresa è situata nei locali di cui alla istanza di sanatoria; a detta richiesta documentale ed economica non vi è mai stata risposta, inoltre il C.T.U. esaminando la pratica di condono, non ha potuto rilevare date certe per la realizzazione delle opere difformi dall'epoca in cui venne chiesto il condono edilizio.

5.6. Per quanto rilevato tra la documentazione in possesso alle autorità comunali, **il C.T.U. ritiene non sanabili le opere difformi, rilevabili per differenza tra l'accatastamento del 1982 e il progetto del 2009,** quindi per poter definire l'opera sanabile a tutti gli effetti, coerentemente alla domanda del 1986, necessita il ripristino dello stato dei luoghi come indicato nella documentazione certa presentata il 22.01.1982 al N.C.E.U. di Latina. Si precisa che vi è una delibera della giunta comunale del comune di Terracina (**n°335 del 10.07.2007**) che chiarisce che è possibile estendere il condono edilizio ad interventi successivi all'epoca della prima domanda, purchè rientranti nei condoni edilizi di cui alla L. 724/94 e L. 326/03 (*Leggi sopravvenute*) con la dimostrazione della certezza della data dell'opera, cosa che di fatto nel fascicolo di cui si tratta non è stata rilevabile.

5.7. Per poter procedere nella regolarizzazione della costruzione occorre in primis ricondurre l'immobile al suo stato originario, con la riduzione dell'unità abitativa al

piano terra, la eliminazione dei tramezzi interni e il ripristino della zona di ingresso al piano primo, i costi edili stimati sono i seguenti :

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

1) demolizione ed asporto a discarica di tutti i materiali di risulta dei tramezzi interni al piano terra difformi dallo stato originario, compresa cucina e bagno;

a corpo € 8.000,00

2) realizzazione di divisori al piano terra in laterizi forati così come indicato nella planimetria catastale del 1982, compresa installazione delle porte interne;

a corpo € 4.500,00

3) chiusura al piano primo dell'attuale accesso dalla cucina alla sala, realizzazione della vecchia apertura della cucina nel soggiorno e realizzazione di nuovi tramezzi e porte, il tutto come indicato nella planimetria del 1982;

a corpo € 5.500,00

COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE € 18.000,00

5.8. Oltre ai costi edili, occorre tener presente che necessitano una serie di costi per il completamento della pratica di condono edilizio, che dettagliatamente si elencano a seguito :

1) pagamento di oneri concessori, oblazioni e diritti di segreteria;

in totale € 13.000,00

2) costi professionali per la perizia giurata sullo stato dei luoghi;

in totale € 1.000,00

3) costi professionali per il completamento documentale della istanza di condono edilizio, compresa la rielaborazione progettuale e le relazioni;

in totale € 4.000,00

4) costi professionali per la richiesta di "Nulla Osta" PAI, essendo tale zona inserita in questo ambito (tra l'altro si precisa che l'area è catalogata in zona di pericolo A1, c.2 art. 7 e art. 23, per la cui zona è comunque complesso ottenere il parere positivo):


in totale € 3.500,00

TOTALE COMPLETAMENTO CONDONO € 19.500,00

5.9. Secondo il parere dello scrivente all'atto della vendita dell'immobile si dovrà tener conto del minor valore del bene per la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi e per completare l'istanza di condono edilizio, pertanto a qualsiasi cifra venga aggiudicato l'immobile dovrà operarsi la decurtazione di **€ 39.500,00** (trentanovemilacinquecentoeuro). Nel mera ipotesi che lo stato attuale del bene, possa essere sanabile in quanto acquisibile la data certa degli interventi in difformità sopravvenuti alla domanda di condono edilizio, la cifra indicata per il ripristino e il completamento, comunque compenserebbe i maggior costi per ottenere il condono edilizio con le Leggi successive.

6 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

6.1. Dalla verifica della documentazione Ipo-catastale è emerso che la documentazione depositata in cancelleria dallo studio legale PARENTI di Roma, redatta dal Notaio Carlo Federico TUCCARO di Roma risulta essere formalmente corretta.

6.2. Alla documentazione stessa, non risulta allegato il titolo di proprietà della citata particella, si è comunque desunto dalla certificazione notarile che la titolarità dei beni è del sig.  e proviene dall'atto di DIVISIONE redatto dal notaio Pietro PIERANTONI con sede in PRIVERNO del 20.06.1971, rep. 4132.

7 VALORE COMMERCIALE DEI BENI

7.1. In ottemperanza quesito posto dal Giudice, il C.T.U. ha proceduto nella indagine sul valore di vendita di beni simili, in zone limitrofi a quella ove sorgono gli immobili, chiedendo presso diverse agenzie di vendita i valori delle transazioni da esse trattate.

7.2. Ai fini della ricerca del valore degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA, in quanto si verificano tutte le condizioni e i presupposti necessari affinché essa sia realistica, ossia :

- esistono nella zona altri fabbricati assimilabili, in quanto a condizioni intrinseche ed estrinseche, al fabbricato in specie;
- dei fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- esiste un parametro normale o elemento di confronto in comune, per il caso in specie è rappresentato dalla Superficie Lorda del manufatto.

Dalla ricerca effettuata, tesa alla determinazione del valore di mercato normale di beni simili, con informative anche presso agenzie di vendita, si è rilevato che i Valori medi per immobili tipo abitazioni singole, come quello in specie, nella zona periferica della località "La Fiora" variano da circa € 1.800,00 a € 2.500,00 al mq di Superficie Lorda.

I citati valori si riferiscono ad immobili in uno stato "normale".

Nel nostro caso abbiamo accertato che l'immobile risulta essere ben tenuto sotto il profilo manutentivo, pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un valore intermedio di € 2.100,00 che attesti "l'ordinarietà" della stima tenendo anche conto che il manufatto è già predisposto ad un suo immediato utilizzo da parte di un ipotetico acquirente.

Infine vi è da rilevare che nonostante la zona sia periferica, l'impossibilità di nuove edificazioni, rendono comunque appetibile l'immobile.

7.3. Per poter determinare il valore dell'immobile si sono rilevate le dimensioni del manufatto e degli accessori, pertanto si è appurato che le superfici sono le seguenti :

- Superficie Lorda dell'abitazione al P.1°	mq 153,00
- Superficie lorda dei due balconi	mq 28,00
- Superficie Lorda dell'abitazione al P.T.	mq 22,00
- Superficie Lorda del Magazzino al P.T.	mq 131,00
- Superficie Lorda del B.C.N.C. sottotetto	mq 75,00

7.4. I valori espressi a seguito che unitariamente moltiplicati per le Superficie degli immobili, ne danno il loro Valore Finale Commerciale allo stato attuale, tengono conto singolarmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, della posizione e della salubrità della zona, dei comodi e scomodi riferibili al loro complesso.

DETERMINAZIONE DEI VALORI

LEGENDA

Vo = Valore allo stato attuale al mq di superficie lorda abitabile = €/mq 2.200,00

V1 = Valore allo stato attuale al mq di superficie lorda non residenziale adibita a balcone = €/mq 700,00

V2 = Valore allo stato attuale al mq di superficie lorda a magazzino = €/mq 1.000,00

V3 = Valore allo stato attuale al mq del sottotetto = €/mq 600,00

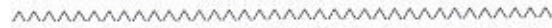
Vf = Valore finale dell'immobile da riferirsi allo stato attuale;

S.L. = Superficie lorda dell'abitazione P.T. e P.1° = mq 175

S.n.R. = Superficie lorda non residenziale dell'abitazione (balcone) = mq 28,00

S.m. = Superficie magazzino P.T. = mq 131

S.s. = Superficie abitabile sottotetto = mq 75



1) COMPLESSO ABITATIVO COMPOSTO DA PICCOLA ABITAZIONE E MAGAZZINO AL P.T. AMPIA ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, SOTTOTETTO COMUNE PARZIALMENTE PRATICABILE in fabbricato singolo, senza corte circostante, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Terracina al foglio 54 particella 301 sub 1-2-3, categoria C/2, A/2, A/2;

Vf (valore finale dell'immobile allo stato attuale) = ((Vo x S.L.) + (V1 x S.n.r.) + (V2 x S.m.) + (V3 x S.s.)) = (€ 2.100,00 x mq 175) + (€ 700,00 x mq 28,00) + (€ 1.000,00 x mq 131) + (€ 600,00 x mq 75) = € 367.500,00 + € 19.600,00 + € 131.000,00 + € 45.000,00 = € 563.100,00 (cinquecentosessantatremilacentoeuro/00)

7.5. Al fine di operare una verifica sulla congruità dei valori su determinati, lo scrivente ritiene opportuno applicare anche il metodo di stima per Capitalizzazione dei Redditi, in quanto l'immobile potrebbe essere locato con relativa facilità; per procedere al calcolo, sono state acquisite informazioni sul REDDITO NORMALE MEDIO ANNUO percepibile, rilevando che per due abitazioni di detto livello nonché del magazzino, la prima molto piccola (*trattasi di fatto di monolocale*) e la seconda, composta da tre camere, bagno, ripostiglio, ampio soggiorno con cucina adiacente, doppio balcone; per il monolocale si potrebbe percepire un reddito di € 150,00 mensili, per l'abitazione € 700,00 per il magazzino € 350,00, per un reddito mensile di circa € 1.200,00.

Da ciò si deduce che il reddito annuale percepibile da canoni di locazione potrebbe essere di € 14.400,00.

Pertanto assumendo un saggio di capitalizzazione annuo del 2,5% si ottiene il seguente risultato :

V_f (Valore Finale) = Reddito Normale Medio Annuo / Saggio di Capitalizzazione

$V_f = € 14.400,00 / 0,025 = \underline{\underline{€ 576.000,00}}$

Tale valore conforta il calcolo eseguito relativo alla stima comparativa, in quanto è sostanzialmente vicino al valore determinato e conferma di fatto la presenza dei comodi e scomodi (mancanza di corte circostante) già calcolati nella precedente stima comparativa.

8 PARERE SULLA PROCEDURA DI VENDITA

8.1. In merito alla procedura di vendita, lo scrivente ritiene che esso dovrebbe avvenire in un unico lotto, sostanzialmente perché l'immobile è stato ideato, realizzato e costruito come unica entità, inoltre vi è da considerare che l'abitazione del piano terra è semplicemente una cucina (dopo gli interventi di ripristino), senza possibilità di potervi dormire, inoltre il magazzino sempre al piano terra di fatto funge da pertinenza all'abitazione soprastante, in pratica la vendita a lotti determinerebbe un livello di appetibilità inferiore, dequalificando il prezzo del bene, anche in considerazione della mancanza di corte circostante al fabbricato.

8.2. Secondo il parere dello scrivente all'atto della vendita dell'immobile si dovrà tener conto del minor valore del bene per la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi e per completare l'istanza di condono edilizio (*vedi capitolo 5 della presente*), pertanto a qualsiasi cifra venga aggiudicato l'immobile dovrà operarsi la decurtazione di € 39.500,00 (trentanovemilacinquecentoeuro). Nel mera ipotesi che lo stato attuale del

bene, possa essere sanabile in quanto acquisibile la data certa degli interventi in difformità sopravvenuti alla domanda di condono edilizio, la cifra indicata per il ripristino e il completamento, comunque compenserebbe i maggior costi per ottenere il condono edilizio con le Leggi successive.

9 RISPOSTA AI QUESITI

9.1. Il C.T.U. con i sopralluoghi effettuati alla presenza delle parte ed alle ricerche operate presso il Comune di Terracina, presso l'Ufficio del Territorio di Latina è in grado di risponde con sufficiente certezza ai quesiti posti dal Giudice :

9.2. *In risposta al primo quesito* il C.T.U., prima di ogni attività ha controllato la completezza della documentazione ipocatastale ritenendola corretta *(come già accennato più volte nella perizia, l'immobile pignorato non ha la corte circostante, che risulta sempre in proprietà all'esecutato ma non oggetto di pignoramento).*

9.3. *In risposta al secondo quesito* il C.T.U., ha descritto l'immobile pignorato al capitolo 4 della presente, a cui fa espresso riferimento.

9.4. *In risposta al terzo quesito* il C.T.U., ha accertato la conformità del bene al capitolo 5 della presente a cui fa espresso riferimento, trattando le modalità di completamento dell'istanza di condono edilizio, ancora in corso.

9.5. *In risposta al quarto quesito* il C.T.U. ha accertato che l'immobile è occupato dal sig. Angelo PRIMI senza comunque un titolo registrato.

9.6. *In risposta al quinto quesito* il C.T.U. ha accertato che le trascrizioni contro sono le seguenti :

- Formalità n°2793 del 20.07.2002 atto notaio LABATA di SORA del 19.07.2002 ipoteca di € 172.000,00 a favore di INTESA BCI con sede in Milano.

- Formalità 8325 del 26.01.2010 pignoramento immobiliare a favore di Intesa San Paolo.

Dalle visure operate in data 05.11.2012 non risultano ulteriori formalità, nel caso ve ne fossero altre, vanno comunque cancellate all'atto dell'assegnazione.

9.7. In risposta al sesto quesito il C.T.U. ha accertato che non vi sono vincoli.

9.8. In risposta al settimo quesito il C.T.U. non ritiene di dover procedere nella variazione catastale in quanto la posizione è allineata con quanto correttamente chiesto nella istanza di condono edilizio, pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi come indicato nelle planimetrie catastali depositate nel 1982.

9.9. In risposta all'ottavo quesito il C.T.U. ha redatto il certificato di qualificazione energetica per le abitazioni e il magazzino.

9.10. In risposta al nono quesito il C.T.U. precisa che gli immobili sono da regolarizzare sotto il profilo edilizio, vi è comunque istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 come meglio descritto al capitolo 5 della presente, che può essere portata a termine dall'acquirente, occorre comunque precisare che l'immobile ricade nel PAI, in area soggetta a dissesto idrogeologico, in zona di pericolo A1 a tutela del pericolo di inondazione art. 7 e 23 del Decreto, per la quale è complesso ottenere un parere positivo da parte degli enti competenti.

9.11. In risposta al decimo quesito il C.T.U. risponde che la vendita dovrebbe essere effettuata con un solo lotto.

9.12. risposta all' undicesimo quesito il C.T.U. risponde che l'immobile è pignorato per intero e non pro-quota.

9.12. *In risposta al dodicesimo quesito* il C.T.U. ha stimato al capitolo 7 della presente il valore del bene in € 563.100,00 (cinquecentosessantatremilacentoeuro/00) a cui vanno decurtati i costi di regolarizzazione del condono edilizio e ripristino dello stato interno dell'immobile sommati a € 39.500,00 (trentanovemilacinquecentoeuro) qualunque sia il prezzo di aggiudicazione.

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico affidatogli.

La presente si compone di n°18 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 18 senza correzione alcuna, inclusa la pagina ove sono elencati gli allegati.

Terracina, li 02.11.2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe SAVELLI

Relazione depositata alla Cancelleria del Tribunale di Latina, SEZIONE DISTACCATA
DI TERRACINA il Novembre/2012.