

TRIBUNALE DI LATINA

Giudice di Esecuzione: Dott. Marco Giuliano Agozzino

Esecuzioni Immobiliari n.r.g. 476/2016

Consulenza Tecnica di Ufficio

Contro

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Claudia Laportella, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Latina al n.1368, nella sua qualità di C.T.U., incaricato dall'Ill/mo Sig. Giudice Dott. Marco Giuliano Agozzino all'udienza del _____, presa visione degli atti di cui è causa, visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico: rispondere ai 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 concernenti l'immobile pignorato eseguite 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 o inidonei;

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) di cui all'articolo

1



trenta del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fornendo 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 se i dati indicati in pignoramento non ha mai indicato difformità:
 - a) 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 corrispondenti 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;**

2



5. **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione 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 prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;



9. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 procedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, in altre parole 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 opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di

9



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 sarà 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) **Invi**, per mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

5



- d) **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto 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 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 delle dichiarazioni rese dall'occupante, e 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 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

6



- i) **Verificare** se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato (comunione o separazione dei beni);
- j) **Predisporre** un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio anteriore dell'inizio del giudizio.

Descriva, inoltre sinteticamente l'immobile o i lotti (consistenza e dati catastali) da vendere, nonché le formalità da cancellare, su apposito modulo da ritirare in cancelleria.

PREMESSA

Al fine di poter espletare l'incarico affidatomi il sottoscritto C.T.U., in presenza del Custode Giudiziario, ha eseguito in data 18/06/2017, ad locum in Comune di Sezze, località Santo Soprano, nel fondo pignorato, dopo regolare avviso alle parti interessate, a tal scopo si allega relativo Verbale in originale. Inoltre ha eseguito i seguenti accessi presso gli uffici preposti al rilascio della documentazione occorrente e alle visure di rito:

- a) Ufficio Tecnico Erariale di Latina sezione terreni;
 - b) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina per documentazione ipotecaria;
- risultanze del sopralluogo ed accertamenti vari si riferisce nella relazione di seguito.

2. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:

Quesito 1)

La documentazione ipo-catastale prodotta dal Creditore Procedente reca quale atto di provenienza dei terreni in favore quello rogato del Notaio Antonio Fuccillo in data **13 novembre 2007** REP. 16936

7



attraverso il quale il debitore esecutato acquistò il diritto di piena proprietà dalla venditrice

Il debitore esecutato ha acquistato il diritto di piena proprietà dalla venditrice attraverso il quale il debitore esecutato acquistò il diritto di piena proprietà dalla venditrice

attualmente la documentazione ipo-catastale non evidenzia la presenza di creditori iscritti.

Quesito 2)

In seguito al sopralluogo effettuato l'immobile visionato e descritto, è conforme alla documentazione catastale. Trattasi di un lotto di terreno sito in Comune di Sezze, località Santo Soprano distinto al Catasto Terreni del Comune di Sezze così' riportato:

1.Foglio n. 10 particella n.896 ULIVETO di a.27.81 Reddito Dominicale €7,18 Reddito Agrario €5,03; intestato

1002/1981 C.F. COLLETTORIO

2.Foglio n. 10 particella n.894 ULIVETO di a.24.35 Reddito Dominicale €3,14 Reddito Agrario €2,52; intestato a

8



3.Foglio n. 10 particella n.901 ULIVETO di a.28.06 Reddito Dominicale €3,62 Reddito Agrario €2,90; intestato a ..

4.Foglio n. 10 particella n.898 ULIVETO di a. 4.61 Reddito Dominicale €7 Reddito Agrario €.; intestato a ..

5.Foglio n. 10 particella n. 3 ULIVETO di a.39.80 Reddito Dominicale €5,14 Reddito Agrario €4,11; intestato a ..

L'immobile e' stato acquistato il 13/11/2007, con atto notarile del Notaio Avv. Antonio Fuccillo, rep.n. e trascritto a Latina il 22/11/2007 Reg. Part. N.20484 Reg. Gen. 4004.

Trovasi dislocato a mezza costa e vi si accede dalla Strada di Melogrosso. L'apezzamento, non è edificato; vi è un impianto di piante di uliveto di età intorno a 30/40 anni, al momento del sopralluogo, coperto da vegetazione spontanea, la natura del terreno è di medio impasto, come si può evidenziare dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Quesito 3)

Il bene oggetto del pignoramento è conforme all'attuale situazione catastale e i dati indicati nel pignoramento stesso non hanno indicato difformità'.

Quesito 4)

I dati catastali sono aggiornati.

Quesiti 5 - 6)

5



Il bene oggetto della presente consulenza tecnica, a carico del Sig. Cozzolino, è situato in Comune di Sezze (LT) località Santo Soprano. In seguito alla verifica presso i competenti uffici del Comune di Sezze si è appurato che la destinazione Urbanistica delle aree interessate sono agricole.

Descrizione Catastale riportata presso l'Agenzia del Territorio di Latina,

Comune Censuario di Sezze :

- 1) Foglio n. 10 particella n.896 ULIVETO di a.27.81 Reddito Dominicale €7,18 Reddito Agrario €5,03
- 2) Foglio n. 10 particella n.894 ULIVETO di a.24.35 Reddito Dominicale €3,14 Reddito Agrario €2,52
- 3) 3.Foglio n. 10 particella n.901 ULIVETO di a.28.06 Reddito Dominicale €3,62 Reddito Agrario €2,90;
- 4) 4.Foglio n. 10 particella n.898 ULIVETO di a. 4.61 Reddito Dominicale €7 Reddito Agrario €;
- 5) 5.Foglio n. 10 particella n. 3 ULIVETO di a.39.80 Reddito Dominicale €5,14 Reddito Agrario €4,11;

Intestato .

Quesiti 6)

Trattasi di un terreno e non di un fabbricato.

Quesito 7)

Trattasi di un lotto di terreno agricolo di , insistente in Sezze (LT) Località Santo Soprano; detto lotto di mq.

L'immobile oggetto di perizia si potrà vendere in un unico lotto.

10



Quesito 8

L'immobile risulta pignorato al 100 %.

Quesito 9

L'immobile, come da risultanze del sopralluogo effettuato, risulta libero.

Quesito 10

Trattasi di un lotto di terreno agricolo - Uliveto.

Quesito 11

Il bene pignorato risulta interessato dai seguenti vincoli:

Quesito 12:

a) Criteri estimativi

L'oggetto della presente relazione di stima è quello della determinazione del piu' probabile valore di mercato del bene; pertanto il criterio di stima piu' idoneo, scelto dal sottoscritto, e' quello sintetico-comparativo.

Tale metodo, considerato che il bene da stimare è di limitata superficie ed essendo reperibili sul posto beni con le stesse caratteristiche, tiene nella giusta considerazione i valori di beni simili, oggetto di compravendita nel libero mercato fondiario.

Il parametro scelto è quello del mq, ritenendo attendibili i dati espressi dalla dinamicita' del mercato.

Si è ritenuto opportuno, quindi, procedere ad una prima classificazione di valori corrispondenti noti a lotti con le medesime caratteristiche ed eseguito successivamente un opportuno confronto con il bene da valutare esaminando tutte le condizioni urbanistiche, che hanno una maggiore incidenza sul valore di mercato dell'immobile.

M



Inoltre si è opportuno dover considerare la distanza dal centro urbano (Sezze) e quindi la facilità di accesso al lotto, la posizione panoramica favorevole, sostenute da una discreta viabilità.

Nel procedere alla valutazione estimativa del lotto in questione, si terrà conto del fatto che l'appezzamento di terreno è impiantato da un centinaio circa di piante di ulivo.

A seguito di un'attenta ricerca, si è stabilito un prezzo/valore emergente dal mercato della zona, considerati i beni in oggetto di tipologia abbastanza diffusa, tenendo in debito conto le specifiche caratteristiche di quanto in esame.

b) Valutazione – determinazione -

Per il lotto, il prezzo medio di mercato è stabilito in base al valore al mq..

Per detto lotto il valore adottato risulta essere di €. 3,00 mq..

Pertanto:

mq.12.463,00x€3,00=€37.389,00 Arrotondamento a €38.000,00

Valutazione dell'immobile.

Quesito 8)

La vendita potrà avvenire in unico lotto.

La documentazione fotografica è in allegato.

Tanto dovevasi in merito all'incarico conferito.

Latina, 9/10/2017

Il C.T.U.

Geom. Claudia Laportella

12





I Particella: 901



SALINI PAOLO

13



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2017

Data: 10/10/2017 - Ora: 12.06.23

Segue

Visura n.: LT0126911 Pag: 1

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SEZZE (Codice: I712) Provincia di LATINA	
Soggetto individuato	Foglio: 10	

1. Immobili siti nel Comune di SEZZE(Codice I712) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	3		-	ULIVETO 3	39 80		Dominicale Euro 5,14 L. 9.950	Agrario Euro 4,11 L. 7.960	
2	10	894		-	ULIVETO 3	24 35		Euro 3,14	Euro 2,52	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1995 in atti dal 22/11/1996 (n. 4184.1/1995) FRAZIONAMENTO del 24/10/2007 protocollo n. LT0275901 in atti dal 24/10/2007 (n. 275901.1/2007)
3	10	896		-	ULIVETO 2	27 81		Euro 7,18	Euro 5,03	FRAZIONAMENTO del 24/10/2007 protocollo n. LT0275901 in atti dal 24/10/2007 (n. 275901.1/2007)
4	10	898		-	ULIVETO 2	04 61		Euro 1,19	Euro 0,83	FRAZIONAMENTO del 24/10/2007 protocollo n. LT0275901 in atti dal 24/10/2007 (n. 275901.1/2007)
5	10	901		-	ULIVETO 3	28 06		Euro 3,62	Euro 2,90	FRAZIONAMENTO del 24/10/2007 protocollo n. LT0275901 in atti dal 24/10/2007 (n. 275901.1/2007)

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie 01.24.63 Redditi: Dominicale Euro 20,27 Agrario Euro 15,39

15





Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio

Informazioni sugli immobili indicati al n. 1

Data: 10/10/2017 - Ora: 12.06.23 Fine
Visura n.: LT0126911 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
Ricevuta n. 38929 Tributi erariali: Euro 1,00			

Unità immobiliari n. 5

Visura ordinaria Richiedente: LA PORTELLA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria