

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
Esecuzioni Immobiliari

Giudice
Dott.ssa Rosaria Giordano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

causa
XXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXX
R.G.E. n. 79/2011

incarico del: 20/06/2012
prossima udienza: 17/04/2013

CTU
Ing. Gianpiero Feudo



1. Premessa

Ill.mo Giudice Dott.ssa Rosaria Giordano,

il presente testo viene redatto dal sottoscritto Gianpiero Feudo, iscritto all'ordine degli ingegneri di Latina -sezione A numero 1549- con studio in via Gloria 11 bis a Latina Scalo, P.E.C. gianpieroFeudo@ingpec.eu, a chiusura dell'incarico affidato in data 20/06/2012, come riportato nel seguente paragrafo 3..

In data 08/11/2012 è stata richiesta una proroga per lo svolgimento dell'incarico a seguito della quale la S.V. Ill.ma concedeva ulteriori 60 giorni, rinviando l'udienza alla data del 17/04/2013. In data 15/12/2012 la relazione viene inviata a mezzo di posta elettronica al legale di parte ricorrente e al curatore nominato e a mezzo di posta raccomandata al debitore, in attesa di eventuali note prima del deposito.

2. Definizioni

Per brevità nel testo si fa riferimento alle seguenti definizioni e corrispondenze:

catasto fabbricati:	Agenzia del Territorio di Latina, catasto dei fabbricati;
catasto terreni:	Agenzia del Territorio di Latina, catasto dei terreni;
conservatoria:	Agenzia del Territorio di Latina, registri immobiliari;
debitore esecutato	Sig.ra XXXXXXXXXXXX;
CTU incaricato:	chi scrive;
custode incaricato:	Notaio Dott. Antonio Fuccillo.

3. Incarico affidato dal Giudice

Il Giudice dell'esecuzione

visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico:

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 della 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);
acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i



- terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse 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 autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 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 di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 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 trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto in formato PDF;
- e) allegli 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) allegli 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 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- i) verificare se il debitore, persona fisica, sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertare il regime patrimoniale adottato (comunione o separazione dei beni);
- l) predisporre un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio anteriore all'inizio del giudizio.



4. Immobili oggetto della stima

L'atto di pignoramento riporta il solo fabbricato, mentre nel testo del ricorso viene indicata anche l'annessa corte identificata al catasto dei terreni; nel seguito del testo verranno considerati entrambi gli immobili, come è stato indicato nelle comunicazioni con la parte ricorrente (si veda l'ALL. 2).

Gli immobili consistono in un fabbricato per abitazione civile e il terreno adibito corte annessa; sono ubicati in via Palazzo n. 1 a Sezze (LT), a circa 5 km dallo scalo ferroviario. Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra ed è costituito dai seguenti vani: ingresso, cucina, bagno, disimpegno e due camere per una superficie utile complessiva di 72,20 m²; è identificato al catasto fabbricati come segue: Comune di Sezze, foglio 63, particella 216, subalterno 1, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita €144,61. La corte annessa è un terreno di 593 m² identificato al catasto terreni come segue: Comune di Sezze, foglio 63, particella 56, seminativo di classe 3 con reddito dominicale €5,91 e reddito agrario 5,21.

5. Esame della documentazione ipocatastale

La documentazione ipocatastale è composta dalle seguenti parti riguardanti l'immobile pignorato:

1. estratto di mappa del catasto fabbricati per l'identificazione della abitazione, nel Comune di Sezze al foglio 63, particella 216, subalterno 1;
2. planimetria catastale dell'immobile come indicato al punto 1;
3. certificato storico del catasto fabbricati dal quale si rileva che l'immobile risulta a nome del debitore esecutato dal 21/12/2006 e a ritroso negli anni l'intestazione era variata il 28/04/2006 (proprietario C), il 28/12/1990 (proprietari B) e il 18/07/1986 (proprietario A);

4. ispezioni ipotecarie emesse dalla conservatoria di Latina, relative ai soggetti intestatari interessati riportanti le seguenti formalità ordinate cronologicamente:

il 28/12/1990

iscrizione contro i due precedenti proprietari dal 28/12/1990 per le quote di 1/2+1/2, RP 20 – RG 96 con atto del Notaio Dr. Liguori Gennaro allegato



in copia, per ipoteca relativa alla concessione di mutuo bancario;

il 17/04/1993

trascrizione contro i due precedenti proprietari dal 28/12/1990 per le quote di 1/2+1/2, RP 4969 – RG 7281, con atto del Tribunale di Latina allegato in copia, per pignoramento degli immobili;

il 15/05/2002

atto amministrativo contro i due precedenti proprietari dal 28/12/1990 per le quote di 1/2+1/2, RP 1725 – RG 12382, con atto del Servizio Riscossione Tributi di Latina, per ipoteca relativa a credito tributario;

il 16/11/2005

annotazione di restrizione sugli immobili contro i due precedenti proprietari dal 28/12/1990 per le quote di 1/2+1/2, RP 11980 – RG 37590, con atto del Servizio Riscossione Tributi di Latina;

il 17/05/2006

trascrizione contro i due precedenti proprietari dal 28/12/1990 per le quote di 1/2+1/2, RP 9807 – RG 17202, con atto del Tribunale di Latina per decreto di trasferimento degli immobili degli immobili a favore di [REDACTED]

il 21/12/2006

trascrizione contro XXXXXXXXXXXXXXXX, RP 24738 – RG 42714, con atto del Notaio Dr.ssa Mandato Raffaella per compravendita a favore del debitore esecutato; la copia conforme dell'atto è compresa negli allegati;

il 22/12/2006

iscrizione contro il debitore esecutato, RP 9965 – RG 42715, con atto del Notaio Dr.ssa Mandato Raffaella per ipoteca relativa alla concessione di mutuo bancario;



il 22/02/2011

trascrizione contro il debitore esecutato, RP 2971 – RG 4410, con atto del Tribunale di Latina relativo al pignoramento immobiliare in oggetto al presente testo.

La documentazione ipocatastale consente l'identificazione degli immobili e riporta la storia dei diritti su di essi ed è da ritenersi completa e regolare ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c..

6. Sopralluoghi, accessi e documentazione acquisita

L'avviso di accesso agli immobili inoltrato alla debitrice esecutata a mezzo di posta *raccomandata 1* in data 19/10/2012 è stato recapitato al destinatario ma presso l'immobile, il giorno 25/10/2012, alla presenza del curatore non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto né il proprietario né gli occupanti erano presenti ed il cancello di ingresso risultava chiuso con catena e lucchetto.

In data 29/10/2012, alla presenza del curatore e delle forze dell'ordine, con l'ausilio di un fabbro, è stato possibile l'accesso al fabbricato e l'acquisizione dei rilievi metrici e fotografici (ALL. 5, ALL. 6). L'abitazione è risultata occupata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, già proprietario dal 1990 al 2006 alla luce della documentazione in atti (ALL.1).

In data 16/10/2012 nella ispezione presso l'ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati a nome della debitrice esecutata.

In data 18/10/2012 è stata acquisita la documentazione catastale (planimetrie, estratti di mappa e visure) presso il catasto di Latina.

In data 03/12/2012 è stata acquisita la copia conforme dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Roma (ALL. 4).

7. Provenienza degli immobili

Gli immobili risultano pervenuti al debitore esecutato con atto del Notaio Dr.ssa Raffaella Mandato di Roma, identificato con RP 24738 – RG 42714 del 21/12/2006, la cui copia conforme viene riportata negli allegati.



8.1. Descrizione e consistenza degli immobili

Gli immobili, un fabbricato per abitazione civile e la corte annessa, sono ubicati in via Palazzo n. 1 a Sezze (LT), a circa 5 km dallo scalo ferroviario.

Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra ed è costituito dai seguenti vani: ingresso, cucina, bagno, disimpegno e due camere. La struttura del fabbricato è realizzata in muratura; i muri perimetrali ed il muro portante centrale sono di spessore 0,40 m; la copertura è piana a terrazzo non praticabile con rivestimento a guaina impermeabile. Il contorno esterno dell'abitazione ha 5 lati con forma lievemente irregolare dovuta alla mancanza di *squadro* fra muri portanti e muri divisorii. Nella seguente tabella 1 sono riportati i dettagli di consistenza dei vani dell'abitazione.

TAB. 1: DATI METRICI DELLA ABITAZIONE

Unico livello al piano terra (altezza dell'interpiano pari a 2,90 m):

consistenza dei vani	superficie calpestabile [m ²]	quota utile	superficie utile [m ²]
ingresso	14,40	100%	14,40
cucina	11,80	100%	11,80
camera 1	15,40	100%	15,40
camera 2	21,80	100%	21,80
disimpegno	4,20	100%	4,20
bagno	4,60	100%	4,60
	72,20		72,20

Sul lato di ingresso è stata realizzata una tettoia, di circa 16 m² di superficie in pianta, con struttura in acciaio e copertura in fibro-cemento (probabile materiale *Eternit*) non è stata considerata nel computo delle superfici coperte.

Le finiture hanno caratteristiche economiche e in particolare consistono in:

- pavimentazioni degli ambienti principali in scaglie di *marmittoni* e marmo;
- intonaco civile e tinteggiatura su pareti e soffitti;
- porte interne in legno;
- infissi di cucina, una camera e bagno in alluminio pre-verniciato; l'altra camera ha finestra con infisso in legno;
- bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, completo di sanitari.

Per il condizionamento degli ambienti è funzionante un impianto con pompe di calore a tre diffusori interni, oltre alla caldaia.

Gli intonaci e le tinteggiature delle superfici interne ed esterne necessitano di interventi di manutenzione, mentre gli infissi in legno necessitano di sostituzione. La corte del fabbricato ha sistemazione a verde con una piccola rimessa adibita a deposito attrezzi.

L'abitazione confina con terreni di altre proprietà e la ferrovia della tratta Roma-Napoli, è situata in zona rurale e risulta facilmente raggiungibile dall'abitato dello scalo ferroviario. Non si rilevano servizi di urbanizzazione oltre quelli delle strade di accesso e delle forniture di elettricità e telefonia fissa.

8.2. Identificazione catastale degli immobili

Il fabbricato ha la seguente identificazione catastale:

Comune di Sezze, foglio 63, particella 216, subalterno 1,
categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita €144,61;

il terreno viene identificato come segue;

Comune di Sezze, foglio 63, particella 56,
seminativo di classe 3, superficie 593 m², reddito dominicale €5,91 e
reddito agrario 5,21.

8.3. Informazioni tecnico-amministrative sugli immobili

Con l'ispezione presso l'ufficio tecnico del comune di Sezze non sono stati rilevati permessi amministrativi approvati a favore dei proprietari ai quali è appartenuta l'abitazione nel corso degli anni .

9. Valore dell'immobile

Al fine della determinazione del valore dell'immobile chi scrive ha provveduto alla raccolta di informazioni provenienti in particolare dalle agenzie immobiliari attive nella zona di interesse, dagli annunci di vendita su locali attigui a quello in oggetto e dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore dell'immobile viene determinato nel seguito come media pesata di due metodologie diverse.

9.1. Determinazione con il procedimento di stima sintetico

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore dell'immobile attraverso la comparazione con altri immobili aventi analoghe caratteristiche, per i quali siano disponibili recenti prezzi di compravendita. Per le abitazioni tali prezzi si riferiscono al metro quadrato di *superficie utile* dell'immobile. Il prezzo al metro quadrato da considerare deriva dalla media dei prezzi disponibili delle informazioni di compravendita raccolte.

Relativamente all'immobile oggetto della presente stima è stata rilevata una quotazione unitaria media pari a 1000,00 €/m² per abitazioni di caratteristiche edilizie simili e in buono stato di manutenzione. Tale valore viene ridotto di una quota del 20% tenendo conto della necessità di manutenzione pertanto si ottengono i calcoli della seguente tabella 2.

TAB. 2: PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

definizione	unità	valore	legenda
Valore medio unitario:	€/m ²	800,00	A
Superficie utile dell'immobile:	m ²	72,20	B
Valore di mercato dell'immobile:	€	57.760,00	C=AxB

Per la corte di 593 m² identificata come terreno a seminativo di 3^a classe si assume un valore unitario di 4,50 €/m² ottenendo i calcoli della seguente tabella 3.

TAB. 3: PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

tipologia	A estensione netta [m ²]	B valore unitario [€/m ²]	AxB valore complessivo [€]
terreno, seminativo di classe 3	520,00	4,50	2.340,00

Il probabile valore di mercato complessivo degli immobili, abitazione e corte annessa, è pari a € 60.100,00 (euro sessantamilacento).

9.2. Determinazione con il procedimento di stima analitico

Il procedimento di stima analitico è teso alla attualizzazione dei possibili redditi futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che l'immobile è in grado di produrre. Il procedimento si basa sulla conoscenza de valore del *reddito da capitalizzare* e della quantificazione *saggio di capitalizzazione*. Altro parametro necessario è l'incidenza sul reddito di spese generali ed imposte, valutabili nell'ordine del 35%. Nel caso in esame il reddito da capitalizzare è stato valutato in 2,00 €/m², mentre il saggio di capitalizzazione è fissato pari al 3%; ne seguono i calcoli della seguente tabella 3.

TAB. 3: VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

definizione	unità	valore	legenda
Valore di locazione mensile:	€/m ²	3,10	A
Superficie complessiva convenzionale:	m ²	72,20	B
Reddito lordo mensile ricavabile dall'immobile:	€	223,82	C=AxB
Mensilità annue:		12	D
Reddito lordo annuo ricavabile dall'immobile:	€	2.685,84	E=CxD
Incidenza di imposte e spese:		35%	F
Imposte e spese:	€	940,04	G=ExF
Reddito netto annuo ricavabile dall'immobile:	€	1.745,80	H=E-G
Saggio di capitalizzazione:		3%	I
Valore capitalizzato dell'immobile:	€	58.193,20	L=H/I

9.3. Determinazione come media pesata dei valori

Il valore dell'immobile viene definito come media pesata dei valori ottenuti con il procedimento sintetico, a cui si attribuisce una fiducia del 70%, e del metodo analitico, a cui si attribuisce una fiducia del 30%.

In definitiva si ottiene il calcolo della seguente tabella 4.

TAB. 1: VALORE DEGLI IMMOBILI

definizione	unità	valore	legenda
Valore di mercato:	€	60.100,00	A
Fiducia sul valore di mercato:		70%	B
Valore capitalizzato:	€	58.193,20	C
Fiducia sul valore capitalizzato:		30%	D
Valore di stima dell'immobile:	€	59.527,96	E=AxB+CxD

Per quanto sopra descritto il valore stimato degli immobili, nel complesso e in cifra tonda, è pari a € 59.000,00 (euro cinquantanovemila).

10. Formazione dei lotti di vendita

La vendita degli immobili dovrà effettuarsi in un unico lotto:

lotto 1:

piena proprietà di un fabbricato isolato per abitazione civile con corte annessa di 520 m², ubicato in via Palazzo n. 1 a Sezze (LT), a circa 5 km dallo scalo ferroviario. Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra ed è costituito dai vani ingresso, cucina, bagno, disimpegno e due camere per una superficie utile complessiva di 72,20 m².

11. In risposta ai punti dell'incarico affidato dal Giudice

Nel seguito si riportano le affermazioni del CTU in risposta ai punti in cui è stato articolato l'incarico affidato, come da paragrafo 2..

11.1. Completezza della documentazione ipocatastale (p.to 1)

La documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale risulta completa e regolare ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c..

11.2. Descrizione degli immobili (p.to 2)

Gli immobili consistono in un fabbricato per abitazione civile e il terreno adibito corte annessa di 520 m²; sono ubicati in via Palazzo n. 1 a Sezze (LT), a circa 5 km dallo scalo ferroviario. Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra ed è costituito dai vani ingresso, cucina, bagno, disimpegno e due camere per una superficie utile complessiva di 72,20 m².

11.3. Conformità alla documentazione ipocatastale (p.to 3)

La situazione attuale dei terreni e del fabbricato è conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento.

11.4. Pratiche catastali (p.to 4)

Gli immobili risultano identificati al Comune di Sezze come segue:



Il fabbricato ha la seguente identificazione catastale:

Comune di Sezze, foglio 63, particella 216, subalterno 1,
categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita €144,61;

il terreno viene identificato come segue;

Comune di Sezze, foglio 63, particella 56,
seminativo di classe 3, superficie 593 m², reddito dominicale €5,91 e
reddito agrario 5,21.

11.5. Uso previsto dallo strumento urbanistico comunale (p.to 5)

La zona in cui sono localizzati gli immobili è classificata come “zona E - rurale”.

11.6. Conformità alle concessioni amministrative (p.to 6)

Presso l'ufficio tecnico del comune di Sezze non risultano depositate concessioni amministrative relative al fabbricato.

11.7. Divisibilità degli immobili (p.to 7)

La vendita degli immobili dovrà effettuarsi in un unico lotto:

lotto 1:

piena proprietà di un fabbricato isolato per abitazione civile con corte
annessa di 520 m², ubicato in via Palazzo n. 1 a Sezze (LT), a circa 5 km
dallo scalo ferroviario. Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra ed
è costituito dai vani ingresso, cucina, bagno, disimpegno e due camere per
una superficie utile complessiva di 72,20 m².

12.1. Divisibilità degli immobili (p.to 8)

Si veda il punto precedente.

11.9. Attuale occupazione degli immobili (p.to 9)

Dalle ispezioni presso l'ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate di Latina non
risultano depositati contratti in cui il debitore esecutato compare come locatore.

11.10. Attuale occupazione degli immobili (p.to 10)

Gli immobili risultano occupati dal precedente proprietario, con diritto negli anni
dal 1991 al 2006.



11.11. Vincoli eventuali (p.to 11)

Sugli immobili in esame non risultano gravare vincoli di sorta.

11.12. Valore degli immobili come unico lotto di vendita (p.to 12)

I valori di stima degli immobili pignorati come unico lotto di vendita è pari a € 59.000,00 (euro cinquantanovemila).

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Latina 15 dicembre 2012



(Il CTU Ing. Gianpiero Feudo)

ALLEGATI

- | | | |
|-----|--|-----------|
| (1) | Verbali di sopralluogo | (6 pagg.) |
| (2) | Comunicazioni e chiarimenti | (5 pagg.) |
| (3) | Descrizione, consistenza, dati catastali – art. 68 cpc | (2 pagg.) |
| (4) | Copia conforme dell'atto di provenienza | (9 pagg.) |
| (5) | Planimetrie | (2 pagg.) |
| (6) | Fotografie | (1 pag.) |