

*Dott. Arch. Carmine CAIAZZO*  
*Viale dello Statuto n.37*  
*Cap.04100 Latina*  
*P.IVA 02178580599 CF: CZZCMN61H05F839Y*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N.238 /2019**  
**POST LEGGE N.80**

**PROMOSSO DA:**  
UNIPOLREC S.P.A.  
**CONTRO : C. T.**

Giudice dell'esecuzione  
**Dott. Marco Giuliano AGOZZINO**

***RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE***

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Dott. Arch. Carmine CAIAZZO**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Relazione del CTU**

## **PREMESSO**

Che all'udienza del 21.03.2019 il sottoscritto Dott. Arch. Carmine Caiazza nato a Napoli il 5 GIUGNO 1961 con studio in Latina Via dello Statuto n.37 CAP. 04100, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

che dopo il giuramento di rito, venivano formulati al CTU i seguenti quesiti:

**1-**Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

**2-**Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

**3-**All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;

**4-**All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

**5-**Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

**6-**Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di 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; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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);

**7-**Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;

**8-**Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;

**9-**Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

**10-**Alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00 ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it):

**11-**Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), dei confini (link "CONFINI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero

progressivo;

**12**-Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**13** -Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**14**-Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**15**-Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**16**-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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**17**-Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**18**-Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisito immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**19** -Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi

ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e

"PATTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione

"REGIME PATRIMONIALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**20-**Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**21-**L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**22-**Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali

scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**23-**Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

**24-**Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

- 25**-Specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 26**-Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));
- 27** -Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it));
- 28**-Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it)).
- 29**-Allegghi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegghi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.
- 30**-Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.
- 31**-Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25

febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

**32-Invii**, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

**33-Riferisca**, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.

**34 -Provveda**, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.

**1-Proveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:**

In data 13.7.2020, alle ore 11:30, veniva effettuato il primo accesso presso il bene oggetto di pignoramento, sito in Pontinia, Strada Marittima n. xxxxx, alla presenza del debitore esecutato Sig. xxxxxxx, del Suo legale Avv. Alessandra Restani, del Sig. xxxxxx n. q. di legale rappresentante della società conduttrice xxxxxxxxxxxx srl e del sottoscritto CTU incaricato Arch. Carmine Caiazzo.

**2-Al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;**

Il sottoscritto CTU ha acquisito i documenti ad i sensi dell'art.567.

Dati identificativi del compendio in esame:

Compendio immobiliare ubicato in Pontinia(LT) Strada Marittima n.xxxxxx

Individuazione dei bene oggetto dell' esecuzione . Costituito da:

fabbricato con struttura in c.a. identificato al N.C.E.U. Foglio xxx part.xxx ,sub x .Cat.C/3 mq.190.

Si contestualizza attraverso stralcio del 14 apr 2020 — **Testo unico** in materia **edilizia 2020**. D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n° 380, G.U. 20/10/2001. **C/3: laboratori per arti e mestieri**. A differenza dei locali commerciali, gli edifici della classe catastale C/3 non sono destinati alla vendita dei prodotti, ma alla loro creazione o trasformazione da parte degli artigiani

**3-All'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;**

Vengono riportate a seguito in allegato relative ispezioni . Visura storica per immobile .Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12.11.2020

Allegato n.1

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n. 2

Ispezione ipotecaria .Sit. riportata dal 24.06.1992 al 22.02.2021

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.3

In allegato stralcio del contratto locazione .Attestante la legittimità dell'esecutato ad operare nel fabbricato in esame.

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.4

Stralcio dell'atto di pignoramento

Allegato riportato nella versione integrale

**4-All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;**

Il bene oggetto di pignoramento e' ubicato in pontinia(LT) in Pontinia, Strada Marittima n. 1317 identificato al N.C.E.U. Foglio xxx part.xxx ,sub x .Cat.C/3 mq.190.  
Allegato n.5

**Allegato 6**

Estratto di mappa catastale con evidenziata particella catastale in esame.  
Allegato riportato nella versione integrale

**5-Alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;**

A seguire verrà riportata nella presente relazione descrizione del bene.

**6-Alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di 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; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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);**

Nel riportato allegato 1 si evince lo stato di possesso dei luoghi. In data dell'avvenuto sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx ed addetti lavoratori operanti l'attività in oggetto cui è adibito il fabbricato, ed è specificato all'interno della presente CTU . Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

**7-Alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;**

**Allegato n.7**

Viene riportata in allegato la visura camerale relativa alla società "xxxxxx .Inerente l'attività svolta all'interno del bene. Cui l'esecutato ne è Amministratore unico.

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato riportato nella versione integrale

**8-Alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;**

Non risultano formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che possano gravare a carico di un futuro acquirente. Non risultano tanto meno vincoli da contratti incidenti inerenti l'attitudine edificatoria degli stessi .

**9-Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli**

**stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

**in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;**

Pertanto in riferimento al detto quesito , il sottoscritto dott. Arch. Carmine Caiazzo , iscritto all'albo degli architetti della provincia di Latina n. 496/A. Nato a Napoli il 05.06.1961 .Con studio domiciliato in Latina Viale dello Statuto n. 37 .N.q. di tecnico incaricato dell'espletamento della presente C.T.U. Ad i sensi dell'art 46 D.P.R. 445 del 28.12.2000 .

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000.Con la presente

Dichiaro quanto segue :

l'area urbanistica sul quale insiste il bene immobiliare ubicato in Pontinia(LT) Strada Marittima n.1327

Individuazione dei bene oggetto dell' esecuzione . Costituito da:

fabbricato con struttura in c.a. identificato al N.C.E.U. Foglio xxx part.xxx ,sub 2 .Cat.C/3 mq.190.

è interessata alle seguenti previsioni urbanistiche del comune di Pontinia(LT)Zona Extraurbana - Rurale

**10-Alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.**

**Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet [www.procedure.it](http://www.procedure.it):**

E' riportato in allegato esterno alla presente CTU il relativo attestato di Prestazione energetica ,ad i sensi ad i sensi del d.lgs 19.08.2005 n.192 e s.m.i.

**11-Descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), dei confini (link "CONFINI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;**

Descrizione del bene in esame oggetto di pignoramento:

Un fabbricato con struttura portante in c.a. Cemento armato precompresso. Muratura esterna in mattoni cementizi. Pavimentazione in piastrelle cementizie nelle zone lavorazioni. Gres porcellanato nel reparto uffici e nei W.C. e ripostiglio . L'attività connessa opera nella lavorazione, produzione , stoccaggio carni. identificato come già espresso;

**12-Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

**Allegato n.8**

**Planimetria del fabbricato accatastata**

Allegato riportato nella versione integrale

**Allegato n.9**

Planimetria del fabbricato graficizzata con evidenziate differenziate differenze dalla planimetria accatastata evinte da sopralluogo avvenuto in dat. 13.07.2020.Come specificato nella presente CTU trattasi di modifiche di non sostanziali.Vengono riportata in linea sommaria nella presente planimetria le destinazioni d'uso degli ambienti.

Allegato riportato nella versione integrale.

**Allegato n.10**

Planimetria estratta dal foglio catastale . Graficizzata

Allegato riportato nella versione integrale

**Allegato n.11**

Planimetria catastale del compendio

Allegato riportato nella versione integrale

I dati indicati in pignoramento hanno consentito l'individuazione dell'immobile .Il sottoscritto. n.q. di tecnico incaricato ha avuto quindi modo di rilevare differenze tra l'attuale composizione del bene in oggetto ed i dati indicati in pignoramento. Sono riportate nella presente relazione e nei relativi allegati le planimetrie estrapolate dalla visure catastali e graficizzate .

**13 -Verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Esistono delle difformità tra il titolo di provenienza su base catastale e l'attuale conformazione del bene. Tali elementi sono stati regolarmente sanati e pertanto in possesso del titolo edilizio rilasciato dagli uffici preposti del Comune di Pontinia.Sono poi emerse alcune differenze tra il quanto legittimato e lo stato dei luoghi. Tali modifiche non rappresentano un'alterazione della volumetria. E sono state apportate delle suddivisioni interne in base alle funzioni e lavorazioni degli ambienti. Con dei pannelli plastici tipo economico industriale. Il tutto è graficizzato negli allegati a seguire.

**14-Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

E' stato specificato nella presente relazione quanto richiesto dal detto quesito.

**15-Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni**

diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));

E' stato specificato nella presente relazione quanto richiesto dal detto quesito.

**16-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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Non sussistono variazioni da apportare in tal senso.

**17-Riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Vista la natura del quesito non si ritiene di rispondere.

**18-Elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Sono riportate nella presente relazione le visure catastali .Atte a dimostrare la provenienza del bene. E le relative formalità pregiudizievoli

**18 -Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi**

**ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione**

**"REGIME PATRIMONIALE" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Al momento del sopralluogo avvenuto In data 13.7.2020, alle ore 11:30, e' stato effettuato il primo accesso presso il bene oggetto di pignoramento, sito in Pontinia, Strada Marittima n. xxxx, alla presenza del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxx rapp. Legale del Suo legale Avv. Alessandra Restani, del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx, n. q. di legale rappresentante della società conduttrice xxxxxxxxxxxxxxxxx srl e del sottoscritto CTU Arch. Carmine Caiazzo.

**19-Evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it)); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**

**A) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;**
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)**

**B) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:**

- **iscrizioni ipotecarie;**
- **pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

E' stato riportato stralcio dell'atto di pignoramento nel riportato allegato le trascrizioni pregiudizievoli in merito relative al bene in esame.

**20-L'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Non sussistono diritti demaniali o usi civici.

**21-Fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate scadute e non pagate.

**22-Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Descritta nella presente ctu.

**23-Fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**

Come evidenziato non sono riportate rilevanti difformità da quanto accatastato e la situazione rilevata in sede di sopralluogo .E' da rilevare che sono state poste all'interno del fabbricato in oggetto pareti divisorie composte in materiale plastico rigido . Classificate di tipo "economico". Atte a suddividere gli ambienti lavorativi in molteplici funzioni atte alla lavorazione cui il fabbricato in questione è composto. Differenze tra quanto tra la planimetria accatastata e difformità rilevate, sono riportate negli allegati alla presente CTU.

Vengono riportati negli allegati a seguire i documenti atti a testimoniare la legittimità del bene.

Allegato n.13

Atto d'obbligo

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.14

Concessione in sanatoria Cambio destinazione d'uso Art. 31 L. 28.02.85

e L. 724 23.12.94 .Completamento lavori

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.15

Concessione in sanatoria ad i sensi art.31 28.02.85 e 724 del 23.12.94

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.16

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n.17

Elaborato presentato inerente rilievo dello stato di fatto .Condono ad i sensi della L.724/94

Allegato n.18 planimetria dello stato di fatto del fabbricato oggetto di condono

Allegato riportato nella versione integrale

Allegato n. 19 Planimetria del fabbricato nella sua composizione originale Autorizzato con concessione edilizia n. xxxxxxxxxxxx

del 22.03.93.

Legittimato con l'ottenimento dei titoli cui esposti i relativi allegati alla presente CTU

Allegato riportato nella versione integrale

**24-Specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**  
E' riportato in allegato stralcio dell'atto di pignoramento

**25-Indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA" su [www.procedure.it](http://www.procedure.it));**  
Come specificato debitore esecutato è il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx. Non risultano contitolari del diritto oggetto di pignoramento.

**26 -Esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it));**

#### **RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE**

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare

consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI

riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità

immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità

di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree

edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti pur avendo a disposizione il dato del Regolamento Urbanistico relativo all'indice di fabbricabilità che in pratica stabilisce che volume massimo di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere nella nostra stima, soprattutto se rapportiamo ad esempio il volume realizzabile al numero di unità abitative previste sempre nel R.U. per le aree residenziali. In via generale per arrivare alla superficie realizzabile avendo a disposizione il volume basterebbe dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, ma operando in tale direzione si otterrebbero in alcuni casi delle superfici

realizzabili che superano di gran lunga, fino a raddoppiare quella che di norma è la superficie di una normale costruzione che può trovarsi sul mercato locale e che riteniamo aggirarsi sui 200 mq lordi, comprensivi di garage e pertinenze.

Per questo motivo, in considerazione anche del fatto che il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità è comunque un valore limite che difficilmente nella media dei casi viene esaurito, si ritiene opportuno adottare come superficie realizzabile per le aree residenziali quella derivante dal prodotto tra il numero delle unità abitative previste in una determinata area e la superficie media lorda di 200 mq assunta per le motivazioni sopra esposte.

Lo sfruttamento totale dell'indice di fabbricabilità sarà invece applicato nella determinazione del valore delle aree produttive, ove l'attitudine a produrre reddito di dette aree giustifica anche l'esaurimento della possibilità edificatoria.

#### **CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Sono già stati riportati i dati identificativi del bene nella presente CTU.

Come risulta dall'estratto di mappa catastale acquisito d'ufficio, ricade in

- Zona Extra urbana –Rurale Pontinia(LT) e relative N.T.A.

Viene Riportato a seguire il valore OMI Osservatorio mercato immobiliare. L'area in esame e di riferimento è analoga a quella ove cui è ubicato il compendio pignorato.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq mese) x		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	680	L	1,8	2,7	N
Capannoni tipici	NORMALE	325	640	L	1,4	2,4	N

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

## **Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: LATINA

Comune: PONTINIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

**Destinazione:** Produttiva

---

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo
  - Normale
  - Scadente
- A seguito delle avvenute indagini peritali il sottoscritto CTU ritiene opportuno operare per la valutazione del bene pignorato nel modo seguente .Vengono riportati i relativi computi inerenti la valutazione del bene in esame  
Valutazione complessiva del lotto

Sono stati tenuti in considerazione i seguenti elementi.

- Ubicazione dell'immobile
- Stato di conservazione dell'immobile.
- Arredamenti e finiture della sezione uffici
- Posizione urbanistica del fabbricato.
- Le caratteristiche costruttive;
- lo schema distributivo degli spazi interni;
- la connessione con la pubblica viabilità.
- Inquadramento Urbanistico
- Funzionalità Impianti
- Analisi del valore di mercato in rapporto alla domanda ed offerta degli immobili ubicati nel Comune di Pontinia (LT)

Si è inoltre operata una ricerca tesa nel reperimento informazioni tecniche assunte presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio (OMI osservatorio mercato immobiliare), presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nel settore dell'edilizia residenziale.

I dati acquisiti sono riferiti ad aree Urbanistiche del Comune di Pontinia (LT), limitrofe all'area nel quale è ubicato il fabbricato in oggetto, ed attinenti in termini di inquadramento urbanistico, servizi ed infrastrutture, edificabilità nel territorio.

Un fabbricato con struttura portante in c.a. Cemento armato precompresso. Muratura esterna in mattoni cementizi.

Pavimentazione in piastrelle cementizie nelle zone lavorazioni. Gres porcellanato nel reparto uffici e nei W.C. e ripostiglio .  
L'attività connessa opera nella lavorazione, produzione , stoccaggio carni. identificato come già espresso;

**Calcolo delle superfici del volume oggetto del pignoramento in essere:**

Superficie Lorda totale del fabbricato Mq. 190,00

Altezza ml. 3,45

Volume Mc. 655,50

Destinazioni d'uso

Area lavorazioni Mq. 172,00

W.C. 1 Mq.1,95

W.C. 2 Mq. 1,95

Ripostiglio Mq.4,00

Sono state realizzate delle modifiche interne operando una suddivisione degli spazi con dei pannelli plastici tipo economico.Mobili. Pertanto non costituenti modifiche alla destinazione d'uso del bene del fabbricato. Possono altresì essere considerate un valore aggiunto alla conformazione del bene. Altra modifica di lieve entità è riportata all'ingresso del fabbricato. Rientrando ampiamente all'interno del 2% delle difformità previste non è suscettibile di essere legittimata con tramite l'ottenimento di permessi in sanatoria. Le differenze tra la planimetria accatastata e quanto si è rilevato allo dei fatti evinto nel sopralluogo avvenuto, è riportato nei graficizzati allegati alla presente CTU.

Ad i fini di una corretta valutazione per l'espletamento della CTU in essere, ed in riferimento alla personale esperienza professionale , il sottoscritto CTU ritiene di operare nella procedura che segue;

In base a quanto su esposto possiamo considerare un valore unitario per l'immobile nella misura che segue:

Viene preso il valore vicino a quello massimo analizzato lo stato di conservazione del compendio in esame. .Riportato nella tabella OMI sopra riportata .

Tipologia di riferimento : Capannoni industriali

Destinazione :Lavorazione industriale

Coefficiente di svalutazione al 5 %.Tale coefficiente di svalutazione deriva da una stima globale del bene.Il fabbricato in esame risulta nel, complesso, in discreto stato conservativo. Perfettamente funzionante in tutti gli impianti connessi ad esso; .Idrico, sanitario elettrico a norma. Lo stato delle finiture interne dei locali adibiti a uffici e w.c. è buono. Gli arredi degli uffici possono definirsi di buona qualità . La pavimentazione risulta in buono stato . L'immobile è ben collegato con la pubblica viabilità. Raggiungibile con mezzi pubblici e privati.

La struttura è in Cemento armato. Realizzato con cemento armato precompresso dato le lunghezze che occupa .Caratteristica tipica dei capannoni industriali. I servizi igienici sono ad areazione naturale. Muratura esterna realizzata in mattoni cementizi. Divisori interni realizzati in pannelli plastici prefabbricati. Distanza dal mare 15 km. Circa. Rete viaria principale di connessione :Via Appia. Distanza dal centro abitato :10 km. Stazione ferroviaria vicina: Priverno Fossanova. Distanza :9 km. L'intero compendio è di proprietà del Cerocchi Tiziano. Il fabbricato è al piano terra. Il fabbricato insiste su un'ampia corte .Sempre di proprietà dell'esecutato. La detta corte non è oggetto di pignoramento. L'impianto elettrico è a norma. E' presente cella frigo. E' presente impianto di condizionamento. Sono presenti degli split.Il trattamento dei liquami è realizzato tramite vasca settica Imhoff.

Legale rappresentante della società conduttrice "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX srl. Risulta essere il sig. XXXXX XXXXX .Il fabbricato risulta funzionante ,attivo, ed operativo in tutti gli aspetti lavorativo-produttivi.

Possiamo pertanto in base alle tabelle OMI su esposte un valore unitarie dell'immobile parallele al massimo valore in riferimento alle su elencate tabelle. Vale a dire 680,00 € a mq. A cui si applica un coefficiente di svalutazione pari al come detto al 5%.

Pertanto avremo  $680 \times 0,95 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 646,00$ (Leggasi 646/00)

Pertanto possiamo stimare il valore del bene nella misura che segue:

**646 X 190 = 122.740,00**

(Leggasi centoventiduemilasettecentoquaranta/00)

A seguito di esperienza professionale , il sottoscritto incaricato c.t.u. al fine di definire una stima conclusiva del bene ritiene inoltre operare nel modo che segue.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. N.238-2019**

**POST LEGGE N.80**

Il fabbricato oggetto di pignoramento insiste su un terreno di proprietà dell'esecutato. Non pignorato. Il fabbricato in esame è ,come descritto ubicato in Pontinia(LT)Strada Marittima n.xxxxx. Unica possibilità per un futuro aggiudicatario di raggiungere il bene in esame è far operare un collegamento che dalla strada principale attigua al lotto si raccordi con il fabbricato. Quindi è necessario realizzare una servitù di passaggio carrabile ,frazionamento , che consenta di poter raggiungere dalla Via Marittima di collegamento con il fabbricato in esame.Viene riportato nell'allegato a seguire una probabile ipotesi di realizzazione di servitù di passaggio carrabile.

In riferimento a tale aspetto viene riportato stralcio della sentenza Cass. civ., sez. II, 14/06/2017, n. 14788

*"In tema di servitù coattive ricorrono le condizioni per disporre il passaggio necessario, ex art. 1051 c.c., allorché il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla strada pubblica o non possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, mentre, laddove un immobile non sia intercluso, ma il suo accesso alla via pubblica sia inadatto od insufficiente ai relativi bisogni e non possa essere ampliato, si verte in ipotesi di passaggio coatto, che può essere disposto "officio iudicis", ex art. 1052 c.c.: in tale ultimo caso, peraltro, ove l'accesso alla via pubblica già avvenga in forza di servitù volontaria su altro fondo, la costituzione della servitù prevista dall'art. 1052 c.c. è condizionata, oltre al rispetto dei requisiti predetti, alla rispondenza alle esigenze di sfruttamento agricolo od industriale del fondo dominante, senza compromettere analoghe utilizzazioni di quello servente, e la ricorrenza di tale requisito deve essere valutata con riguardo allo stato attuale dei terreni ed alle effettive possibilità di un loro più ampio o migliore impiego (Cass. civ., sez. II, 14/06/2017, n. 14788)."*

Allegato n.20

Allegato riportato nella versione integrale

Ciò implica una prestazione professionale che in linea di massima può essere riassunta nelle voci a seguire

- Presentazione del progetto di frazionamento c/o gli uffici preposti all'Ufficio Catasto di Latina
- Spese per diritti di istruttoria
- Aggiornamento catastale
- Spese amministrative
- Parcella Professionale

Con Buona approssimazione la spesa totale per l'ottenimento di quanto descritto può essere computata con un totale di € 7.000,00(Leggasi settemila/00) che andranno decurtate dalla stima complessiva del bene .

Sono state posti all'interno del capannone dei pannelli plastici per realizzare una suddivisione degli ambienti lavorativi. Tali pannelli come descritto nella presente CTU sono di tipo economico ed amovibili. Un futuro aggiudicatario dovrà operare uno smontaggio di tali pannelli e riportare la configurazione interna del capannone allo stato originale.

In linea di massima lo smontaggio di tali pannelli può essere computato a corpo con prezzo di €1.500,00. Il prezzo di tale operazione andrà decurtato anch'esso alla stima complessiva dell'immobile.

### **Conclusioni**

Alla stima complessiva del bene vanno decurtate le spese per la realizzazione del frazionamento proposto e lo smontaggio dei pannelli

Pertanto avremo

122.740,00 – 7.000,00 -1.500 = 114.240,00

**Stima Conclusiva del bene**

**€ 114.240,00**

**Leggasi centoquattordicimiladuecentoquaranta/00**

**27-Nel caso si tratti di quota indivisa, indichi la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente**

divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su [www.procedura.it](http://www.procedura.it)).

Sono state riportate planimetrie in merito con graficizzate le porzioni oggetto di pignoramento.

**28-Allegli l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegli, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.**

**Allegato n. 21**

Documentazione Fotografica

Relativa ad ogni elemento del compendio in esame

Allegato riportato nella versione integrale

**29-Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.**

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

**30-Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);**

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

**31-Invii, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori precedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e allegli all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.**

**Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;**

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

**32-Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.**

**Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo'.**

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

**33 -Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei medesimi;**

**giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.**

Vista la natura del quesito non si ritiene di dover rispondere.

Nel riportare l'elenco degli allegati alla presente Relazione Peritale si contestualizza il valore stimato del compendio in esame

**114.240,00**

(Leggasi centoquattordicimiladuecentoquaranta/00)

**Si allega alla presente**

- Ispezione ipotecaria-Visure Catastali
- Visure storico catastali
- Atto di mutuo
- Nota di trascrizione
- Certificazione Notarile attestante visure registri immobiliari
- Iscrizione a ruolo
- Stralcio dell'atto di pignoramento
- Ex art.498 Notificato
- Foglio Catastale
- Estratto di mappa catastale
- Visure camerali
- Elaborati progettuali
- Planimetria catastale
- Planimetria Graficizzata
- Planimetria graficizzata con evidenziate difformità.
- Elaborati grafici inerente la domanda di condono edilizio Legge 724/94
- Documentazione fotografica

Testo consultato: *"Le Tabelle millesimali"* Maggioli editore di P.Lovati, M.Monegat, V.Nicolosi, A. Voci

Con la presente perizia composta da n. 63 pagine dattiloscritte comprensive di n. 21 allegati il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Terracina(LT) 20.02.2021

