

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT  
BANK S.P.A. CONTRO DEBITORE +1 AVENTE PER OGGETTO LA STIMA  
DI ALCUNI TERRENI SITI IN COMUNE DI LATINA LOCALITA'  
CAPOPORTIERE - FOCEVERDE.**

*Procedimento* : **R.G.E. N° 409/2011**

*Giudice dell'Esecuzione* : **Dott. Francesco CINA**

*Prossima udienza* : **12 marzo 2014**

**L'ESPERTO:**

**(Ing. Giorgio Bertazzoni)**

**Latina, li 10 febbraio 2014**

## - S O M M A R I O -

<b>Cap. 1° - Premessa.</b>	<i>Pag. 04</i>
<b>Cap. 2° - Risposta ai quesiti.</b>	<i>Pag. 10</i>
<b>2.1 - Regolarità e completezza della documentazione ipocatastale depositata.</b>	<i>Pag. 11</i>
<b>2.2 - Descrizione dell'immobile pignorato.</b>	<i>Pag. 12</i>
<b>2.3 - Accertamento della conformità del bene.</b>	<i>Pag. 14</i>
<b>2.4 - Variazioni ed aggiornamenti catastali.</b>	<i>Pag. 14</i>
<b>2.5 - Destinazione ed utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.</b>	<i>Pag. 15</i>
<b>2.6 - Conformità della costruzione e titoli autorizzativi.</b>	<i>Pag. 17</i>
<b>2.7 - Lotti di vendita e frazionamenti.</b>	<i>Pag. 17</i>
<b>2.8 - Pignoramento e divisione dell'immobile.</b>	<i>Pag. 17</i>
<b>2.9 - Stato dell'immobile.</b>	<i>Pag. 17</i>
<b>2.10 - Assegnazione dell'immobile.</b>	<i>Pag. 18</i>
<b>2.11 - Vincoli, oneri e diritti sull'immobile.</b>	<i>Pag. 18</i>
<b>2.12 - Stima dell'immobile pignorato.</b>	<i>Pag. 19</i>
<b>Cap. 3° - Adempimenti del C.T.U.</b>	<i>Pag. 22</i>
<b>3.1 - Relazione ed allegati.</b>	<i>Pag. 22</i>
<b>3.2 - Documentazione fotografica.</b>	<i>Pag. 23</i>
<b>3.3 - Descrizione del bene e dati catastali.</b>	<i>Pag. 23</i>
<b>Cap. 4° - Conclusioni.</b>	<i>Pag. 24</i>

## - A L L E G A T I -

**N° 1 –** *Verbali di accesso in originale.*

**N° 2 –** *Copia lettera di convocazione alle parti e relative ricevute.*

- N° 3** – *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni censiti al foglio di mappa n. 246 rilasciato dal Comune di Latina in data 26.09.2013 Prot. 95.948.*
- N° 4** – *Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno censito al foglio di mappa n. 248 rilasciato dal Comune di Latina in data 26.09.2013 Prot. 95.952.*
- N° 5** – *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni censiti al foglio di mappa n. 251 rilasciato dal Comune di Latina in data 31.10.2013 Prot. 105.756.*
- N° 6a** – *Visura catastale dei terreni per soggetto (New Debitore) n. LT0100684 del 01.07.2013 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Latina.*
- N° 6b** – *Visura catastale dei terreni per soggetto (Debitore) n. LT0100683 del 01.07.2013 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Latina.*
- N° 7** – *Relazione ipocatastale del Notaio Dott. R. Ranucci del 16.01.2012.*
- N° 8** – *Inquadramento territoriale.*
- N° 9** – *Localizzazione generale dei terreni.*
- N° 10a** – *Localizzazione dei terreni al Foglio 246.*
- N° 10b** – *Localizzazione dei terreni al Foglio 248.*
- N° 10c** – *Localizzazione dei terreni al Foglio 251.*
- N° 11a** – *Zonizzazione su base catastale al Foglio 246.*
- N° 11b** – *Zonizzazione su base catastale al Foglio 248.*
- N° 11c** – *Zonizzazione su base catastale al Foglio 251.*
- N° 12** – *Documentazione fotografica dei terreni pignorati.*

## **Capitolo 1° - Premessa.**

*Il sottoscritto Ing. Giorgio Bertazzoni riceveva incarico dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Francesco Cina, di prestare consulenza tecnica estimativa nella procedura esecutiva immobiliare n. 409/2011, promossa dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. CONTRO DEBITORE +1 avente per oggetto la stima di terreni in agro di Latina, località Capoportiere Foceverde.*

*Nell'udienza del 14 novembre 2012, il Sig. G.E., previo giuramento di rito, poneva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti.*

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze 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 (calpestable) 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il 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 ai 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) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

*f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 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.**

*Al fine di rispondere ai quesiti posti, l'Esperto ha preliminarmente verificato la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale riscontrando l'assenza dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati. Pertanto ha fatto istanza al G.E. di integrare il fondo spese già concesso per poter richiedere i necessari certificati relativi ad oltre 200 particelle catastali. Ritirati i certificati, previo avviso alle parti ed al Custode Giudiziario, l'Esperto ha effettuato tre accessi in Latina, località Marina di Latina - lungomare Capoportiere-Foceverde, per rilevare lo stato e consistenza dei beni oggetto di stima effettuando altresì alcune fotografie dei luoghi.*

*Eseguiva, inoltre, tutte le dovute ricerche sia presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina per la verifica delle certificazioni presentate e per controllare che i beni fossero regolarmente intestati alla società debitrice, sia presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina per gli accertamenti di rito. Presso l'Ufficio del Territorio richiedeva e ritirava la documentazione catastale tra cui le visure aggiornate, tutte allegare alla presente relazione. Presso il Settore "Urbanistica" del Comune di Latina effettuava le dovute indagini e ricerche edilizio-urbanistiche sui terreni anche in relazione ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dallo stesso ufficio.*

*Indagini e verifiche venivano svolte presso operatori economici,*

*agenzie immobiliari ed uffici pubblici competenti la stima per reperire tutte le informazioni utili alla valutazione dei terreni.*

*Alla presente relazione viene allegata tutta la documentazione catastale reperita, i verbali di accesso, la lettera di convocazione trasmessa alle parti, i certificati di destinazione urbanistica richiesti, planimetrie ubicative, rilievi fotografici satellitari ed alcune fotografie sullo stato attuale dei terreni. Delle risultanze alle quali il sottoscritto Esperto è pervenuto si riferisce qui di seguito.*

### **Capitolo 2° – Risposta ai quesiti.**

*L'immobile pignorato, oggetto di stima, in Comune di Latina, località Capoportiere-Foceverde, è costituito da diversi appezzamenti di terreno, ciascuno formato da una molteplicità di particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale e più precisamente: tredici particelle al foglio n. 246, una particella al foglio n. 248 e duecentotredici particelle al foglio n. 251.*

*Come riportato nei tre certificati di destinazione urbanistica, gli appezzamenti, tutti nello stesso Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina", hanno diversa e complessa destinazione tra cui: espansione residenziale; espansione residenziale e servizi comuni; verde pubblico; verde privato attrezzato; verde privato con conservazione del volume; viabilità carrabile e pedonale; servizi generali per la balneazione, viabilità e parcheggi; scuole dell'obbligo.*

*Il C.T.U. ha provveduto allo studio preliminare di tutta la documentazione in atti, in particolare quella ipo-catastale, la Relazione Notarile, le mappe censuarie e l'atto di pignoramento.*

*Come già detto, l'immobile pignorato comprende una varietà di appezzamenti di terreno, di piccole e grandi superfici, localizzati a ridosso della strada lungomare Capoportiere-Foceverde e all'interno della fascia costiera, tutti con varie ed eterogenee destinazioni urbanistiche.*

*Considerata la diversità e molteplicità dei terreni pignorati, il sottoscritto ha redatto alcuni elaborati grafici per rendere evidente e comprensibile la dislocazione e la consistenza dei vari appezzamenti; un elaborato per l'inquadramento generale e l'ubicazione dei terreni, una planimetria su base catastale, una mappa satellitare estratta da Google Maps ed una planimetria con le destinazioni previste dalle norme tecniche di P.P.E., tutti con evidenziati in vari colori i terreni in oggetto.*

### **2.1 - Regolarità e completezza della documentazione ipocatastale depositata.**

*In atti è stata regolarmente depositata dal creditore procedente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina e la relativa documentazione ipo-catastale. La documentazione depositata, come prescritto dall'art. 567 comma 2 c.p.c., è risultata incompleta mancando dei certificati di destinazione urbanistica. Il sottoscritto C.T.U., su autorizzazione del G.E., ha provveduto a richiedere gli stessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Latina, come allegati alla presente relazione.*

*Sono state inoltre richieste le certificazioni catastali di tutti i terreni aggiornati all'attualità.*

### **2.2 - Descrizione dell'immobile pignorato.**

*L'immobile oggetto di pignoramento e stima è sito in Comune di Latina alla località Capoportiere-Foceverde; esso è composto da numerosi appezzamenti di terreno tutti ricadenti nel Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina".*

*Ciascun appezzamento è costituito da numerose particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale.*

*Il C.T.U. ha provveduto al confronto di tutte le particelle oggetto di pignoramento, sia con quelle elencate nella Relazione Notarile, che con quelle risultanti dalle visure catastali per soggetto. E' risultato la corrispondenza tra quelle pignorate con quelle della Relazione Notarile a meno di una particella, n. 56 del foglio 246, oggetto di frazionamento nelle particelle n. 952 e n. 953 ed ancora la n. 952 in n. 1069, n. 1070 e n. 1071. Inoltre si conferma quanto già rilevato nella Relazione Notarile in merito alla particella n. 71 del foglio 246 allibrata nel N.C.E.U. al sub 4 e non censita nel N.C.T. come riportato nel pignoramento.*

*Si evidenzia altresì che dalle visure catastali per soggetto alla stessa ditta risultano intestate altre particelle non comprese nel pignoramento e più precisamente: al foglio 246, particelle n. 61 di mq 42, n. 337 di mq 293, n. 410 di mq 53, n. 421 di mq 650 e al foglio 251 particella n. 1 di mq 6.270.*

*Di seguito è riportata la lista delle particelle pignorate oggi risultanti in catasto, corrispondente a quella contenuta nella Relazione Notarile, anche a seguito dei frazionamenti intervenuti, secondo la progressiva numerazione degli stessi certificati catastali:*

- al foglio 246, particelle nn. 68 – 69 – 243 – 333 – 434 – 442 – 490 -*

*504 – 953 – 1069 – 1070 - 1071 ai terreni e n. 71 sub 4 ai fabbricati  
(vedi visura allegata n. LT0100684);*

*- al foglio 248, particella n. 1050 ai terreni (vedi visura allegata  
n. LT0100684);*

*- al foglio 251, particelle nn. 63 – 64 – 67 – 68 – 78 – 85 – 91 – 199 -  
200 – 223 – 236 - 237 – 245 – 250 – 251 – 253 – 254 – 255 – 258 –  
266 – 315 – 316 – 317 – 318 – 323 – 324 – 325 – 328 – 329 – 330 –  
331 – 333 – 334 – 336 – 343 – 346 – 348 – 361 – 374 – 377 – 387 –  
388 – 395 – 396 – 397 – 398 - 399 – 400 – 403 – 404 – 407 – 408 –  
413 – 414 – 415 – 416 – 422 – 423 – 424 – 425 – 426 – 427 – 428 –  
429 – 430 – 431 – 433 – 434 – 435 – 436 – 437 – 438 – 439 – 440 –  
441 – 442 – 443 – 444 – 445 – 446 – 447 – 448 – 449 – 450 – 451 –  
452 – 453 – 454 – 455 – 456 – 457 – 458 – 459 – 460 – 461 – 462 –  
463 – 464 – 465 – 466 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471 – 472 – 475 –  
476 – 477 – 478 – 479 – 485 – 486 – 487 – 491 – 492 – 493 – 494 –  
495 – 541 – 542 – 549 – 550 – 551 – 552 – 553 – 554 – 562 – 563 –  
564 – 565 – 566 – 567 – 568 – 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 –  
575 – 576 – 577 – 578 – 579 – 580 – 581 – 582 – 583 – 584 – 585 –  
586 – 587 – 588 – 589 – 590 – 591 – 592 – 593 – 594 – 595 – 596 –  
597 – 598 – 599 – 600 – 601 – 602 – 603 – 604 – 605 – 606 – 607 –  
608 – 609 – 610 – 611 – 612 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 –  
622 – 630 – 631 – 632 – 633 – 634 – 635 – 636 – 637 – 638 – 639 –  
640 – 641 – 642 – 643 – 644 – 646 – 647 – 648 – 649 – 650 – 651 –  
652 – 653 – 654 – 655 - 656 (vedi visura allegata n. LT0100684) e  
nn. 432 - 645 (vedi visura allegata n. LT0100683) ai terreni.*

*Per gli specifici dati, superfici, qualità, classe e rendite di ciascuna particella si rinvia direttamente alle citate visure catastali allegare alla presente relazione.*

*Come è rilevabile da alcune fotografie e dalle mappe satellitari allegare, tutti i terreni sono ineditati. Alcuni versano in stato di abbandono senza alcuna recinzione, altri sono destinati a viabilità privata (Foglio 251 part. 361 e Foglio 246 part. 71 sub.4), altri come pertinenze di fabbricati (Foglio 246 part. 442-434). Altri ancora, adiacenti alla strada lungomare, sembrerebbero utilizzati a parcheggio delle autovetture durante il periodo estivo; non è dato sapere se detti terreni (Foglio 246 part. 243-490-69 e Foglio 251 part. 91-85 in parte) sono utilizzati su concessione e/o autorizzazione della proprietà o sfruttati in modo improprio da altri. Lo stato e l'utilizzo dei terreni è direttamente rilevabile dalle fotografie allegare con indicato foglio e relativa particella catastale.*

### **2.3 - Accertamento della conformità del bene.**

*I dati indicati nel pignoramento (descrizione, ubicazione, dati catastali e quanto altro in esso riportato) identificano tutti i terreni oggetto dello stesso atto. Come risulta anche dalla Relazione Notarile la particella n. 56 del foglio 246 è stata frazionata nelle particelle n. 952 e n. 953 ed ancora la n. 952 nelle n. 1069, n. 1070 e n. 1071. Inoltre risulta che la particella n. 71 del foglio 246 è allibrata nel N.C.E.U. al sub 4 e non nel N.C.T. come riportato nel pignoramento.*

### **2.4 - Variazioni ed aggiornamenti catastali.**

*Non è stato necessario procedere ad alcuna variazione catastale o frazionamenti dei terreni in quanto gli stessi sono rappresentati*

correttamente. La ditta riportata nei certificati catastali è la “New Debitore” ad eccezione delle particelle 432 e 645 del foglio 251 intestate alla “Debitore” che comunque hanno entrambe lo stesso c.f. e p.iva 02069110597.

## **2.5 - Destinazione ed utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.**

L'esatta destinazione di ogni singolo terreno è riportata graficamente negli elaborati redatti dal C.T.U. e precisamente l'elaborato “Zonizzazione su base catastale al Foglio 246” allegato n. 11a, l'elaborato “Zonizzazione su base catastale al Foglio 248” allegato n. 11b e l'elaborato “Zonizzazione su base catastale al Foglio 251” allegato n. 11c, tutti recanti la legenda della destinazione urbanistica delle aree pignorate, distinte per fogli di mappa. Come si evince dagli elaborati grafici e relative legende, i terreni hanno varie ed articolate destinazioni, ciascuna delle quali è stata individuata ed evidenziata con una diversa colorazione. Tra i terreni vi sono aree destinate a verde pubblico, verde attrezzato privato, viabilità, espansione residenziale, servizi per la balneazione e servizi generali, come risulta dalle tavole grafiche di P.P.E. del Comprensorio denominato “Marina di Latina”.

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Latina, si rileva che i terreni pignorati sono suddivisi in aree edificabili “Espansione Residenziale” con specifiche norme tecniche ed indici di volumetria, ed aree rientranti negli ambiti di compensazione (viabilità, verde, servizi ecc.) con indice territoriale pari a 0,25 mc/mq come risultante dall'art. 28 delle norme tecniche dello stesso P.P.E.

*In merito all'edificabilità dei suoli, va precisato che sull'intero comprensorio della "Marina di Latina" gravano vincoli e tutele di cui:*

- *al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e del P.T.P. ambito territoriale n. 10 di Latina;*

- *al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) pubblicato il 14.02.2008 nel quale ricadano i terreni in quanto aree di notevole interesse pubblico, beni d'insieme con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004;*

- *alla Legge Regione Lazio n. 39/1996 – Approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio, in quanto i terreni ricadono parzialmente in aree sottoposte a pericolo di inondazione, A1, B2, C ed elemento aerali a rischio R2 – R3.*

*Per i terreni edificabili, prima del rilascio dei permessi a costruire, tutti i vincoli imposti dovranno essere superati con nulla-osta rilasciati dagli enti ed amministrazioni competenti.*

*Le aree interessate all'edificazione sono prive di ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto prima delle costruzioni dovranno essere realizzate dette opere di urbanizzazione: strade, marciapiedi, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, ecc..*

*Uno specifico piano di lottizzazione ed urbanizzazione dovrà essere*

*presentato e autorizzato prima dell'intervento edilizio.*

## **2.6 - Conformità della costruzione e titoli autorizzativi.**

*Sui terreni oggetti di pignoramento non insistono fabbricati, pertanto non è stato rilevato alcun titolo autorizzativo.*

*La particella n. 71 sub. 4 del foglio 246, ha dato origine ad una volumetria di mc. 532,50 autorizzata dal Comune di Latina con C.E. n. 183 del 21.12.1984, ma non utilizzata nell'intervento edilizio realizzato, come riportato al punto 7) della Relazione Notarile allegata.*

## **2.7 - Lotti di vendita e frazionamenti.**

*Il C.T.U., vista la parziale edificabilità dei terreni e la complessità della dislocazione delle relative volumetrie, come risulta dagli elaborati grafici, ha ritenuto di dover indicare un unico lotto di vendita. Ciò anche per evitare di separare i più appetibili per volumetria realizzabile da quelli non direttamente edificabili, che altrimenti potrebbero essere trascurati e discriminati nelle operazioni di vendita. Inoltre il loro modesto valore di mercato non coprirebbe le spese necessarie alla procedura di vendita.*

## **2.8 - Pignoramento e divisione dell'immobile.**

*Il sottoscritto Esperto non ha rilevato motivi per procedere ad alcuna suddivisione anche se gli immobili oggetto di vendita sarebbero divisibili per natura. La stima sarà eseguita complessivamente per tutti i terreni oggetto di pignoramento in relazione alla loro capacità edificatoria.*

## **2.9 - Stato dell'immobile.**

*L'immobile pignorato, sito in Comune di Latina, località Capoportiere-Foceverde, è costituito da alcuni terreni, ciascuno formati da numerose particelle catastali censite su tre diversi fogli di mappa.*

*Come si evince dal rilievo aereo-fotografico aggiornato, tutti i terreni pignorati non risultano edificati; essi sono in gran parte incolti e incustoditi. Alcuni sono ubicati in zone depresse, comprese tra due canali di bonifica, quindi soggetti a possibili allagamenti. Lo stato di ciascuno di essi è direttamente rilevabile dalle fotografie allegate con la sommaria individuazione catastale.*

#### **2.10 - Assegnazione dell'immobile.**

*Tutti i terreni sono di esclusiva proprietà della società debitrice; ad oggi non risultano contratti di locazione o diritti di altri soggetti sui terreni pignorati, sebbene il C.T.U. abbia provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione in essere per la quale richiesta la stessa Agenzia non si è ancora espressa.*

#### **2.11 - Vincoli, oneri e diritti sull'immobile.**

*Come già indicato sul terreno gravano i soli vincoli urbanistici, come risultanti dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Latina su richiesta del sottoscritto C.T.U..*

*Questi i principali vincoli risultanti, sull'intero comprensorio della "Marina di Latina", di cui:*

- *al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e del P.T.P. ambito territoriale n. 10 di Latina;*

- *al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) pubblicato il 14.02.2008 nel quale ricadono i terreni in quanto aree di notevole*

*interesse pubblico, beni d'insieme con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004;*

- *alla Legge Regione Lazio n. 39/1996 – Approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio, in quanto i terreni ricadono parzialmente in aree sottoposte a pericolo di inondazione, A1, B2, C ed elemento aerali a rischio R2 – R3.*

*Non risultano vincoli di altri tipi, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.*

#### **2.12 - Stima dell'immobile pignorato.**

*L'immobile pignorato è costituito da numerosi appezzamenti di terreno tutti ricadenti nel Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina", ciascuno formato da un insieme di particelle censite su tre diversi fogli di mappa catastale.*

*Come precedentemente detto, considerata la complessa e articolata distribuzione delle volumetrie realizzabili, il C.T.U. ha ritenuto di indicare un unico lotto di vendita. Pertanto la stima dei terreni verrà effettuata con riferimento alla intera cubatura edificabile in proporzione alla superficie degli stessi terreni secondo l'indice territoriale di compensazione pari allo 0,25 mc/mq, come previsto dall'art. 28 delle Norme Tecniche del P.P.E.*

*Stabilita la cubatura complessiva, verrà definito il valore del lotto di vendita, quale media dei valori ottenuti con due criteri di stima; il primo **sintetico-comparativo** basato sul rilevamento dei prezzi praticati sul mercato immobiliare per beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche*

ed estrinseche quali l'ubicazione e la specifica destinazione d'uso ed il secondo, **analitico**, basato sul valore di trasformazione del terreno che scaturisce dalla differenza del valore di mercato del bene ultimato con il costo di trasformazione dello stesso.

Per il rilevamento dei prezzi praticati è stata tenuta in considerazione la particolare tipologia e le caratteristiche dei terreni de quo: l'ubicazione lontano dalla città, la tipologia delle costruzioni, l'articolato percorso per raggiungere la spiaggia, la quota altimetrica che comporta possibili inondazioni, la completa assenza di opere di urbanizzazione, il complesso iter amministrativo da seguire per l'ottenimento delle autorizzazioni a costruire (vincoli, urbanizzazione ecc.).

Non è stato considerato il criterio basato sulla rendita catastale perché nel caso in specie, i terreni, oggi non più agricoli, sono da considerarsi edificabili.

**• Stima con metodo sintetico-comparativo:**

I prezzi applicati sono stati rilevati, dopo una accurata indagine di mercato, sentiti organi competenti la stima, agenti e operatori immobiliari, tenuto conto della possibilità edificatoria.

Questa la volumetria residenziale realizzabile, pari allo 0,25 mc/mq della superficie territoriale:

$mq\ 110.665 \times 0,25\ mc/mq = mc\ 27.666 + mc\ 532$  (residua volumetria da part. n. 71 del Foglio 246) = **mc 28.200** (arrotondato)

Il prezzo rilevato per l'intera volumetria è di € 70,00/mc, pertanto avremo:  $mc\ 28.200 \times €/mc\ 70,00 =$  **€ 1.974.000,00**

**• Stima con metodo del valore di trasformazione:**

Come sopra per i terreni è prevista la possibilità di realizzare una volumetria residenziale pari allo 0,25 mc/mq della superficie territoriale:  
mq 110.665 x 0,25 mc/mq = mc 27.666 + mc 532 (residua volumetria da part. 71 del Foglio 246) = **mc 28.200** (arrotondata) fuori terra, pari ad una superficie di calcolo di mq 9.400.

Di seguito la formula di applicazione del metodo:

$$V_a = V_{tr} = (V_{mp} - C_{tr} - U_a) / (1 + r^i) \text{ dove:}$$

$V_a$  = valore dell'area;

$V_{tr}$  = valore di trasformazione;

$V_{mp}$  = valore del bene ultimato;

$C_{tr}$  = costo di trasformazione;

$U_a$  = utile appaltatore;

$r^i$  = saggio di capitalizzazione;

$i$  = anni necessari alla trasformazione.

Questi i valori nel caso in esame:

$$V_{mp} = \text{valore del bene ultimato} = \text{mq } 9.400 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 14.100.000,00$$

$$C_{tr} = \text{costo di trasformazione} = \text{mq } 9.400 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 10.340.000,00$$

$$U_a = \text{utile appaltatore} = \text{€ } 14.100.000,00 \times 12 \% = \text{€ } 1.692.000,00$$

$$r = \text{saggio di capitalizzazione} = 5\%$$

$$i = \text{anni necessari alla trasformazione} = 4,$$

avremo pertanto:

$$V_a = V_{tr} = (\text{€ } 14.100.000,00 - \text{€ } 10.340.000,00 - \text{€ } 1.692.000,00) : (1+0,05^4) =$$

$$\text{€ } 2.068.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Il valore del lotto è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e di trasformazione:

$(€ 1.974.000,00 + € 2.068.000,00) : 2 = € 2.021.000,00$

Il VALORE DEL LOTTO DI VENDITA è pertanto di € **2.021.000,00** (euro duemilioneventunomila/00).

### **Capitolo 3° – Adempimenti del C.T.U.**

*Il sottoscritto Esperto ha provveduto alla risposta puntuale a tutti i quesiti posti dal G.E. allegando tutta la documentazione reperita.*

*Dall'atto di pignoramento e da tutta la documentazione in atti risulta che il bene oggetto di esecuzione è costituito da diversi appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Latina, località Capoportiere-Foceverde, ciascuno formato da una molteplicità di particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale e precisamente: tredici particelle al foglio n. 246, una particella al foglio n. 248 e duecentotredici particelle al foglio n. 251.*

*Non vi sono stati ostacoli all'accesso dei terreni perché tutti risultano liberamente accessibili.*

*Come richiesto, è stato predisposto apposito foglio in triplice copia, con la descrizione complessiva dei terreni e l'indicazione dei dati catastali.*

*Le certificazioni allegate al fascicolo, tra cui la relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott. R. Ranucci, individua tutti i terreni oggetto di pignoramento e le relative provenienze.*

#### **3.1 - Relazione ed allegati.**

*La relazione che precede è stata redatta in conformità a quanto richiesto dal G.E.; in particolare oltre agli accertamenti eseguiti e alla stima dei beni pignorati è stata reperita ed allegata tutta la documentazione necessaria quale: le visure catastali aggiornate, gli*

*estratti di mappa, i certificati di destinazione urbanistica e numerose fotografie dei terreni in oggetto.*

*Copia della relazione con i relativi allegati sarà inviata, a mezzo posta ordinaria e/o elettronica al creditore procedente, al debitore esecutato ed al Custode Giudiziario nominato.*

*Il sottoscritto interverrà per eventuali chiarimenti alla prossima udienza, fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, depositando, dieci giorni prima della stessa udienza, il proprio elaborato, completo dei relativi allegati, in forma cartacea ed elettronica.*

### **3.2 - Documentazione fotografica.**

*Numerose fotografie sono allegare alla presente, anche quale documento descrittivo dei terreni pignorati.*

### **3.3 - Descrizione del bene e dati catastali.**

*L'immobile oggetto di pignoramento e stima, sito in Comune di Latina alla località Capoportiere-Foceverde è composto da numerosi appezzamenti di terreno tutti ricadenti nel Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina". Ciascun appezzamento è costituito da numerose particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale.*

*Questa l'individuazione catastale di tutti i terreni pignorati, come oggi risultante, anche a seguito dei frazionamenti intervenuti, secondo la progressiva numerazione degli stessi certificati catastali:*

*Foglio 246, particelle nn. 68 – 69 – 243 – 333 – 434 – 442 – 490 - 504 – 953 – 1069 – 1070 - 1071 ai terreni e n. 71 sub 4 ai fabbricati (vedi visura allegata n. LT0100684);*

Foglio 248, particella n. 1050 ai terreni (vedi visura allegata n. LT0100684);

Foglio 251, particelle nn. 63 – 64 – 67 – 68 – 78 – 85 – 91 – 199 - 200 – 223 – 236 - 237 – 245 – 250 – 251 – 253 – 254 – 255 – 258 – 266 – 315 – 316 – 317 – 318 – 323 – 324 – 325 – 328 – 329 – 330 – 331 – 333 – 334 – 336 – 343 – 346 – 348 – 361 – 374 – 377 – 387 – 388 – 395 – 396 – 397 – 398 - 399 – 400 – 403 – 404 – 407 – 408 – 413 – 414 – 415 – 416 – 422 – 423 – 424 – 425 – 426 – 427 – 428 – 429 – 430 – 431 – 433 – 434 – 435 – 436 – 437 – 438 – 439 – 440 – 441 – 442 – 443 – 444 – 445 – 446 – 447 – 448 – 449 – 450 – 451 – 452 – 453 – 454 – 455 – 456 – 457 – 458 – 459 – 460 – 461 – 462 – 463 – 464 – 465 – 466 – 467 – 468 – 469 – 470 – 471 – 472 – 475 – 476 – 477 – 478 – 479 – 485 – 486 – 487 – 491 – 492 – 493 – 494 – 495 – 541 – 542 – 549 – 550 – 551 – 552 – 553 – 554 – 562 – 563 – 564 – 565 – 566 – 567 – 568 – 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 575 – 576 – 577 – 578 – 579 – 580 – 581 – 582 – 583 – 584 – 585 – 586 – 587 – 588 – 589 – 590 – 591 – 592 – 593 – 594 – 595 – 596 – 597 – 598 – 599 – 600 – 601 – 602 – 603 – 604 – 605 – 606 – 607 – 608 – 609 – 610 – 611 – 612 – 616 – 617 – 618 – 619 – 620 – 621 – 622 – 630 – 631 – 632 – 633 – 634 – 635 – 636 – 637 – 638 – 639 – 640 – 641 – 642 – 643 – 644 – 646 – 647 – 648 – 649 – 650 – 651 – 652 – 653 – 654 – 655 - 656 (vedi visura allegata N. LT0100684) e nn. 432 - 645 (vedi visura allegata n. LT0100683) ai terreni.

Per dati specifici di ciascuna particella, superficie, qualità, classe e rendita si rinvia direttamente alle visure catastali allegate.

**Capitolo 4° - Conclusioni.**

*Il sottoscritto Ing. Giorgio Bertazzoni riceveva incarico dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Francesco Cina, di prestare consulenza tecnica estimativa nella procedura esecutiva immobiliare n. 409/2011, promossa dalla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. CONTRO DEBITORE +1 avente per oggetto la stima di terreni in agro di Latina, località Capoportiere Foceverde.*

*Nell'udienza del 14 novembre 2012, il Sig. G.E., previo giuramento di rito, poneva al sottoscritto Esperto i quesiti di rito.*

*Al fine di rispondere ai quesiti posti, l'Esperto ha verificato la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale riscontrando l'assenza dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.*

*Eseguiva, inoltre, tutte le dovute ricerche sia presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina per la verifica delle certificazioni presentate e per controllare che i beni fossero regolarmente intestati alla società debitrice, sia presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina per gli accertamenti di rito. Presso l'Ufficio del Territorio richiedeva e ritirava la documentazione catastale tra cui le visure aggiornate, tutte allegare alla presente relazione. Presso il Settore "Urbanistica" del Comune di Latina effettuava le dovute indagini e ricerche edilizio-urbanistiche sui terreni anche in relazione ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dallo stesso ufficio.*

*Indagini e verifiche venivano svolte presso operatori economici, agenzie immobiliari ed uffici pubblici competenti la stima per reperire tutte le informazioni utili alla valutazione dei terreni.*

*L'immobile pignorato, oggetto di stima, in Comune di Latina, località*

*Capoportiere-Foceverde, è costituito da diversi appezzamenti di terreno, ciascuno formato da una molteplicità di particelle individuate e censite su tre diversi fogli di mappa catastale e precisamente: tredici particelle al foglio n. 246, una particella al foglio n. 248 e duecentotredici particelle al foglio n. 251.*

*Considerata la diversità e molteplicità dei terreni pignorati, il sottoscritto ha redatto alcuni elaborati grafici per rendere evidente e comprensibile la dislocazione e la consistenza dei vari appezzamenti; un elaborato per l'inquadramento generale e l'ubicazione dei terreni, una planimetria su base catastale, una mappa satellitare estratta da Google Maps ed una planimetria con le destinazioni previste dalle norme tecniche di P.P.E., tutti con evidenziati in vari colori i terreni in oggetto.*

*In atti è stata regolarmente depositata dal creditore procedente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina e la relativa documentazione ipo-catastale. La documentazione depositata, come prescritto dall'art. 567 comma 2 c.p.c., è risultata incompleta mancando dei certificati di destinazione urbanistica. Il sottoscritto C.T.U., su autorizzazione del G.E., ha provveduto a richiedere gli stessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Latina, come allegati alla presente relazione.*

*Il C.T.U. ha provveduto al confronto di tutte le particelle oggetto di pignoramento, sia con quelle elencate nella Relazione Notarile, che con quelle risultanti dalle visure catastali per soggetto. E' risultato la corrispondenza tra quelle pignorate con quelle della Relazione Notarile a*

*meno di una particella, n. 56 del foglio 246, oggetto di frazionamento nelle particelle n. 952 e n. 953 ed ancora la n. 952 in n. 1069, n. 1070 e n. 1071. Inoltre si conferma quanto già rilevato nella Relazione Notarile in merito alla particella n. 71 del foglio 246 allibrata nel N.C.E.U. al sub 4 e non censita nel N.C.T. come riportato nel pignoramento.*

*Si evidenzia altresì che dalle visure catastali per soggetto alla stessa ditta risultano intestate altre particelle non comprese nel pignoramento e più precisamente: al foglio 246, particelle n. 61 di mq 42, n. 337 di mq 293, n. 410 di mq 53, n. 421 di mq 650 e la foglio 251 particella n. 1 di mq 6.270.*

*Come è rilevabile da alcune fotografie e dalle mappe satellitari allegare, tutti i terreni sono inedificati. Alcuni versano in stato di abbandono senza alcuna recinzione, altri sono destinati a viabilità privata (Foglio 251 part. 361 e Foglio 246 part. 71 sub. 4), altri come pertinenze di fabbricati (Foglio 246 part. 442 - 434). Altri ancora, adiacenti alla strada lungomare, sembrerebbero utilizzati a parcheggio delle autovetture durante il periodo estivo; non è dato sapere se detti terreni (Foglio 246 part. 243 - 490 - 69 e Foglio 251 part. 91 - 85 in parte) sono utilizzati su concessione e/o autorizzazione della proprietà o sfruttati in modo improprio da altri. Lo stato e l'utilizzo dei terreni è direttamente rilevabile dalle fotografie allegare con indicato foglio e relativa particella catastale.*

*Non è stato necessario procedere ad alcuna variazione catastale o frazionamenti dei terreni in quanto gli stessi sono rappresentati correttamente. La ditta riportata nei certificati catastali è la "New Debitore" ad eccezione delle particelle 432 e 645 del foglio 251 intestate*

*alla "Debitore" che comunque hanno entrambe lo stesso c.f. e p.iva 02069110597.*

*L'esatta destinazione di ogni singolo terreno è riportata graficamente negli elaborati redatti dal C.T.U. e precisamente l'elaborato "Zonizzazione su base catastale al Foglio 246" allegato n. 11a, l'elaborato "Zonizzazione su base catastale al Foglio 248" allegato n. 11b e l'elaborato "Zonizzazione su base catastale al Foglio 251" allegato n. 11c, tutti recanti la legenda della destinazione urbanistica delle aree pignorate, distinte per fogli di mappa. Come si evince dagli elaborati grafici e relative legende, i terreni hanno varie ed articolate destinazioni, ciascuna delle quali è stata individuata ed evidenziata con una diversa colorazione. Tra i terreni vi sono aree destinate a verde pubblico, verde attrezzato privato, viabilità, espansione residenziale, servizi per la balneazione e servizi generali, come risulta dalle tavole grafiche di P.P.E. del Comprensorio denominato "Marina di Latina".*

*Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Latina, si rileva che i terreni pignorati sono suddivisi in aree edificabili "Espansione Residenziale" con specifiche norme tecniche ed indici di volumetria, ed aree rientranti negli ambiti di compensazione (viabilità, verde, servizi ecc.) con indice territoriale pari a 0,25 mc/mq come risultante dall'art. 28 delle norme tecniche dello stesso P.P.E.*

*In merito all'edificabilità dei suoli, va precisato che sull'intero comprensorio della "Marina di Latina" gravano vincoli e tutele di cui:*

*- al Decreto  
Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai*

*sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e del P.T.P. ambito territoriale n. 10 di Latina;*

- *al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) pubblicato il 14.02.2008 nel quale ricadono i terreni in quanto aree di notevole interesse pubblico, beni d'insieme con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art.136 lettere c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004;*

- *alla Legge Regione Lazio n. 39/1996 – Approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio, in quanto i terreni ricadono parzialmente in aree sottoposte a pericolo di inondazione, A1, B2, C ed elemento aerali a rischio R2 – R3.*

*Per i terreni edificabili, prima del rilascio dei permessi a costruire tutti i vincoli imposti dovranno essere superati con nulla-osta rilasciati dagli enti ed amministrazioni competenti.*

*Sui terreni oggetti di pignoramento non insistono fabbricati, pertanto non è stato rilevato alcun titolo autorizzativo.*

*La particella 71 sub. 4 del foglio 246, ha dato origine ad una volumetria di mc. 532,50 autorizzata dal Comune di Latina con C.E. n. 183 del 21.12.1984, ma non utilizzata nell'intervento edilizio realizzato, come riportato al punto 7) della Relazione Notarile allegata.*

*Il C.T.U., vista la parziale edificabilità dei terreni e la complessità della dislocazione delle relative volumetrie, come risulta dagli elaborati grafici, ha ritenuto di dover indicare un unico lotto di vendita.*

*Il sottoscritto Esperto non ha rilevato motivi per procedere ad alcuna suddivisione anche se gli immobili oggetto di vendita sarebbero divisibili per natura. La stima sarà eseguita complessivamente per tutti i terreni oggetto di pignoramento in relazione alla loro capacità edificatoria.*

*Tutti i terreni sono di esclusiva proprietà della società debitrice; ad oggi non risultano contratti di locazione o diritti di altri soggetti sui terreni pignorati, sebbene il C.T.U. abbia provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione in essere per la quale richiesta la stessa Agenzia non si è ancora espressa.*

*Come già indicato sul terreno gravano i soli vincoli urbanistici, come risultanti dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Latina su richiesta del sottoscritto C.T.U..*

*Non risultano vincoli di altri tipi, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.*

*L'immobile pignorato è costituito da numerosi appezzamenti di terreno tutti ricadenti nel Piano del Comprensorio Costiero denominato "Marina di Latina", ciascuno formato da un insieme di particelle censite su tre diversi fogli di mappa catastale.*

*Pertanto la stima dei terreni verrà effettuata con riferimento alla intera cubatura edificabile in proporzione alla superficie degli stessi terreni secondo l'indice territoriale di compensazione pari allo 0,25 mc/mq, come previsto dall'art. 28 delle Norme Tecniche del P.P.E.*

*Stabilita la cubatura complessiva, verrà definito il valore del lotto di vendita, quale media dei valori ottenuti con due criteri di stima; il primo **sintetico-comparativo** basato sul rilevamento dei prezzi praticati sul*

mercato immobiliare per beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione e la specifica destinazione d'uso ed il secondo, **analitico**, basato sul valore di trasformazione del terreno che scaturisce dalla differenza del valore di mercato del bene ultimato con il costo di trasformazione dello stesso.

Per il rilevamento dei prezzi praticati è stata tenuta in considerazione la particolare tipologia e le caratteristiche dei terreni de quo: l'ubicazione lontano dalla città, la tipologia delle costruzioni, l'articolato percorso per raggiungere la spiaggia, la quota altimetrica che comporta possibili inondazioni, la completa assenza di opere di urbanizzazione, il complesso iter amministrativo da seguire per l'ottenimento delle autorizzazioni a costruire (vincoli, urbanizzazione ecc.).

**• Stima con metodo sintetico-comparativo:**

Questa la volumetria residenziale realizzabile, pari allo 0,25 mc/mq della superficie territoriale:

$mq\ 110.665 \times 0,25\ mc/mq = mc\ 27.666 + mc\ 532$  (residua volumetria da part. 71 del Foglio 246) = **mc 28.200** (arrotondato)

Il prezzo rilevato per l'intera volumetria è di € 70,00/mc, pertanto avremo:  $mc\ 28.200 \times €/mc\ 70,00 = €\ 1.974.000,00$

**• Stima con metodo del valore di trasformazione:**

Come sopra per i terreni è prevista la possibilità di realizzare una volumetria residenziale pari allo 0,25 mc/mq della superficie territoriale:

$mq\ 110.665 \times 0,25\ mc/mq = mc\ 27.666 + mc\ 532$  (residua volumetria da part. 71 del Foglio 246) = **mc 28.200** (arrotondata) fuori terra, pari ad una superficie di calcolo di mq 9.400.

Di seguito la formula di applicazione del metodo:

$$V_a = V_{tr} = (V_{mp} - C_{tr} - U_a) / (1 + r^i) \text{ dove:}$$

Questi i valori nel caso in esame:

$$V_{mp} = \text{valore del bene ultimato} = \text{mq } 9.400 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 14.100.000,00$$

$$C_{tr} = \text{costo di trasformazione} = \text{mq } 9.400 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 10.340.000,00$$

$$U_a = \text{utile appaltatore} = \text{€ } 14.100.000,00 \times 12 \% = \text{€ } 1.692.000,00$$

$$r = \text{saggio di capitalizzazione} = 5\%$$

$$i = \text{anni necessari alla trasformazione} = 4,$$

avremo pertanto:

$$V_a = V_{tr} = (\text{€ } 14.100.000,00 - \text{€ } 10.340.000,00 - \text{€ } 1.692.000,00) : (1+0,05^4) =$$
$$\text{€ } 2.068.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Il valore del lotto è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e di trasformazione:

$$(\text{€ } 1.974.000,00 + \text{€ } 2.068.000,00) : 2 = \text{€ } 2.021.000,00$$

**II VALORE DEL LOTTO DI VENDITA** è pertanto di **€ 2.021.000,00** (euro duemilioniventunomila/00).

I sottoscritto Esperto ha provveduto alla risposta puntuale a tutti i quesiti posti dal G.E. allegando tutta la documentazione reperita.

Non vi sono stati ostacoli all'accesso dei terreni perché tutti risultano liberamente accessibili.

Come richiesto, è stato predisposto apposito foglio in triplice copia, con la descrizione complessiva dei terreni e l'indicazione dei dati catastali.

Le certificazioni allegate al fascicolo, tra cui la relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott. R. Ranucci, individua tutti i terreni oggetto di pignoramento e le relative provenienze.

*Copia della relazione con i relativi allegati sarà inviata, a mezzo posta ordinaria e/o elettronica al creditore procedente, al debitore esecutato ed al Custode Giudiziario nominato.*

*Numerose fotografie sono allegate alla presente, anche quale documento descrittivo dei terreni pignorati.*

*Per dati specifici di ciascuna particella, superficie, qualità, classe e rendita si rinvia direttamente alle visure catastali allegate.*

*Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.*

**Latina, lì 10 febbraio 2014**

**L'ESPERTO:**

**(Ing. Giorgio Bertazzoni)**