

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Esecuzione Immobiliare n. 44 / 2010 R.G.E. - Prossima Udiienza 23 novembre 2012

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Francesco CATRACCHIA



Oggetto:
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente :
Curatela Fallimento _____
(Avv. Roberto MAGGIORE)

Creditore Interventuto :
Equitalia Gerit s.p.a.

Debitori eseguiti :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

l'Esperto _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Igino BRUSCHI - via Persicara 17 / A - ☎ - ☎ 339.2041090 -✉- F-mail: igino.bruschi@alice.it
04100 LATINA

ESTENSIONE DELLA CONSULENZA

La relazione si articola nei seguenti capitoli :



Capitolo n. 1 - Premesse	<i>pag. n. 2</i>
Capitolo n. 2 - Oggetto - Sopralluoghi ed Accessi	<i>pag. n. 5</i>
Capitolo n. 3 - Descrizione del compendio pignorato	<i>pag. n. 7</i>
Capitolo n. 4 - Titolarità del compendio	<i>pag. n. 15</i>
Capitolo n. 5 - Regolarità e previsione urbanistica	<i>pag. n. 17</i>
Capitolo n. 6 - Risultanze catastali	<i>pag. n. 20</i>
Capitolo n. 7 - Divisibilità del compendio	<i>pag. n. 22</i>
Capitolo n. 8 - Determinazione del valore attuale	<i>pag. n. 26</i>
Capitolo n. 9 - Certificazione Energetica	<i>pag. n. 32</i>
Capitolo n. 10 - Risposta ai quesiti - Conclusioni	<i>pag. n. 33</i>

Appendici ed allegati vari

pag. n. 43



1 • Premesse

Il 10 gennaio 2011 il sottoscritto Geom. Iginò BRUSCHI, con studio professionale in Latina via Persicara 17/A, veniva nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco CATRACCHIA.

All'Udienza del 24.06.2011 lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'Esperto il seguente incarico:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria in atti, **segnalando** al Giudice **immediatamente** carenze o inidoneità documentali;
- 2) **descrivere**, previo accesso, e identificare l'immobile pignorato comprendendo confini e dati catastali;
- 3) **accertare** la conformità attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati 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) **riportare** lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 5) **elencare** sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) **indicare** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contatti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

- 7) **procedere** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto – ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante – provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 8) **verificare** se l'immobile ricade tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso riferire immediatamente al G.E. per la nomina del certificatore, per una puntuale stima del bene;
- 9) **riferire** dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;
- 10) **precisare** se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere – previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione – alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento;
- 11) **riferire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 9), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune deduzioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti;

Il G.E. dispone, inoltre, che l'Esperto:

a) **previo** ritiro nel termine max di giorni dieci del fascicolo predisposto dalla Cancelleria, restituisca in Cancelleria non oltre 120 (centoventi) giorni da oggi i risultati delle indagini svolte in apposita relazione – originale e copia – redatta compiutamente e distintamente per singolo quesito, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su cd rom, allegando documentazione fotografica interna ed esterne consegnando il fascicolo di ufficio contenente la produzione di cui all'art. 567, 2° comma cpc. Le copie in cartaceo e i files del cd-rom, non dovranno contenere il nome del debitore, al posto del quale comparirà la dicitura "*debitore*", né quello di terzi estranei alla procedura (es confinanti, danti causa, occupanti ecc.);

b) **provveda**, ad inviare copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza come di seguito indicata, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informati e teletrasmessi, allegando gli avvisi di ricevimento della raccomandata di cui al punto 2 e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

e) **provveda** a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene con elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica per i terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed infine l'anno di provenienza ultraventennale ove manente nella documentazione in atti;

d) **provveda** ad allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 necessaria alla vendita;

e) **riferisca** 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 istanza depositata in Cancelleria e alla quale aderiscano tutti i creditori;

f) **formuli** tempestiva istanza di rinvio del deposito della relazione in caso di impossibilità di osservanza di termine, provvedendo alla notifica alle parti.

AUTORIZZA

il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, direttamente presso i soggetti pubblici e privati che li detengono o conservano, non trovando applicazione nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.1996 n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati Personali".

Si autorizza il CTU a chiedere al Comune competente, certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASSEGNA

all'Esperto un acconto di € 800,00 (ottocento) che si pone provvisoriamente a carico, quale spesa in prededuzione ex art. 2770 c.c., del creditore procedente;

RINVIA

l'esecuzione all'udienza del **24.02.2012** per le modalità della vendita, con invito al CTU di comparire al fine di rendere eventuali chiarimenti nel caso che le parti abbiano provveduto – almeno quindici giorni prima dell'udienza – ad inviargli note alla relazione.

2 ♦ Oggetto - Sopralluoghi ed Accessi

Dall'esame del fascicolo di causa depositato dal creditore procedente, si evince che l'esecuzione formulata a carico dei signori

, grava sulle quote e diritti ad essi spettanti sul compendio immobiliare ubicato in Comune di Monte San Biagio, località "Campo Marinello" in virtù dell'azione procedurale promossa dalla Curatela Fallimento [REDACTED], in forza del Decreto di Sequestro Conservativo trascritto a Latina il 12.01.2002 al n° 814 del Reg. Part. e successiva conversione del sequestro in pignoramento immobiliare, ai sensi degli art. 686 c.p.c. e 1156 disp. att. c.p.c., in seguito alla Sentenza del Tribunale di Latina n. 327/2010 annotata in calce al predetto sequestro conservativo presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 27.04.2010 al n. 1980 del registro particolare.

Nello specifico si sottopongono ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili:

QUADRO B - IMMOBILI

Comune di Monte San Biagio - località "Campo Marinello"

Unità Negoziale n° 1:

Catasto Terreni - foglio 6 particella 106 - are 18 e centiare 36 - Natura T -

Catasto Urbano - foglio 6 particella 212 sub 2 - Natura A3 -

Catasto Urbano - foglio 6 particella 212 sub 3 - Natura C2 -

Catasto Urbano - foglio 6 particella 109 - Natura R -

Unità Negoziale n° 2:

Catasto Terreni - foglio 6 particella 201 - are 14 e centiare 46 - Natura T -

Catasto Terreni - foglio 6 particella 195 - are 13 e centiare 90 - Natura T -

QUADRO C - SOGGETTI

A favore:

Curatela del Fallimento della [REDACTED]

nuda proprietà per la quota di 1/1 sulle U.N. n° 1 e 2

Contro:

nuda proprietà per la quota di 1/1 sull'U.N. n° 1

nuda proprietà per la quota di 1/1 sull'U.N. n° 2

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione ipocatastale ed accertato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., a mezzo lettera raccomandata inviata ai debitori esecutati, al creditore procedente ed al creditore intervenuto (Equitalia Gerit s.p.a.), il Consulente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01.10.2011 ore 10:00 presso il compendio pignorato.

Presenziavano il solo debitore _____, mentre l'altro debitore nonché germano _____ risultava assente in quanto irreperibile da diversi anni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal G.E., lo scrivente CTU eseguiva la ricognizione degli immobili pignorati acquisendo i riferimenti tecnico - urbanistici necessari alla redazione della relazione peritale.

Causa l'assenza del citato _____, non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato dallo stesso posseduto identificato con la particella 329.

Le operazioni terminavano alle ore 12:15 con la sottoscrizione del *Verbale di sopralluogo*.

Nei giorni e mesi successivi il Consulente si recava più volte presso l'Agenzia del Territorio di Latina e presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Biagio al fine di acquisire ulteriore documentazione tecnica riguardante il compendio *de quo*.

Successivamente, a causa delle incongruenze rilevate tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, dovendo procedere ai necessari allineamenti tra catasto terreni e catasto fabbricati nonché a chiarire lo stato dei terreni pignorati se gravati o meno da usi civici, in data 09.02.2012 lo scrivente chiedeva ed otteneva la necessaria proroga per il deposito peritale.

3 ♦ Descrizione del compendio pignorato

Prima di procedere alla descrizione del compendio pignorato, lo scrivente ritiene opportuno premettere che durante il sopralluogo si è accertato che a causa di aggiornamenti catastali susseguitesì dopo la trascrizione del sequestro conservativo e relativa conversione in pignoramento, gli identificativi catastali dei cespiti così come richiamati dal creditore procedente, hanno subito variazioni nei loro identificativi catastali, e precisamente:

a) quanto all'unità negoziale n. 1 in testa a

- la particella 106 di are 18 e centiare 36, iscritta nel catasto terreni, è variata ed iscritta parte al catasto fabbricati con la particella 421 sub. 2 (deposito), sub. 3 (deposito) e sub. 1 (corte comune ai subb. 2 e 3), e parte al catasto terreni con la particella 422 (uliveto) di mq. 856;
- la particella 212 sub. 2 (abitazione al piano terra e primo) e sub. 3 (deposito), oltre al sub. 1 quale corte comune ai sub. 2 e 3, a seguito di successive variazioni per "Divisione - Fusione - Demolizione ed Ampliamento" varia in particella 212 sub. 6 (abitazione al piano terra), sub. 7 (abitazione al primo piano) e sub. 5 (corte comune ai subb. 6 e 7);
- la particella 212, già Ente Urbano di mq. 668, in seguito al Tipo Mappale n. 109886 del 24.06.2005 si fraziona e origina la particella 212 di mq. 624 (rimasta in testa all'esecutato) e la particella 326 di mq. 44 successivamente fusa ed identificata al catasto urbano con la particella 374 sub. 6 e 8 passata in testa ad altra ditta estranea all'esecuzione per cui si procede;
- la particella 109 di mq. 23, iscritta nel catasto terreni ed identificante un "fabbricato rurale", a seguito di variazione intesa ad iscrivere il fabbricato rurale al catasto urbano, è

stata variata in particella 420 identificante abitazione di tipo economico;

b) quanto all'unità negoziale n. 2 in testa a _____ :

- la particella 195 di are 14 e centiare 46, iscritta nel catasto terreni come "seminativo", in seguito all'accatastamento del fabbricato su di essa edificato, è variata nella particella 330 di are 12 e centiare 37, e nella particella 329 sub. 1 (deposito al piano terra) e sub. 2 (abitazione al primo piano) iscritta e censita nel catasto fabbricati.

Attenzione!

Tutte le suindicate variazioni catastali sono successive al 12.01.2002, data di trascrizione del Decreto di Sequestro Conservativo convertito successivamente nel pignoramento immobiliare per cui si procede.

Il compendio immobiliare di cui trattasi, ubicato nel Comune di Monte San Biagio, via Vetica località "Campo Marinello", è rappresentato da appezzamenti di terreno di natura agricola con sovrastanti fabbricati con destinazione abitativa e depositi in genere.

A] - Compendio immobiliare in testa a.....



Il compendio immobiliare gravato da pignoramento facente capo a _____, è composto da tre appartamenti, di cui un ex fabbricato rurale, un lotto di terreno agricolo ed un lotto di terreno con sovrastanti manufatti rurali.

A.1 - APPARTAMENTO [foglio 6 particella 212 subalterno 6]

Posto al piano terra con accesso indipendente rispetto all'appartamento sovrastante, comprende un portico nel quale è posto l'ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, tre locali adibiti cantine a ridosso del terrapieno, ed ulteriore portico retrostante.

In termini di superfici è stata accertata una superficie lorda complessiva residenziale pari a mq. 140,00 circa, di cui mq. 127,00 utili calpestabili, oltre a mq. 35,00 circa di superficie porticata e mq. 50,00 circa di superficie lorda adibita a cantina.

L'altezza utile interna pavimento - soffitto è pari a metri 2,90 circa.

Sulle finiture interne e dotazione proprie dell'unità immobiliare, lo scrivente ha rilevato le seguenti caratteristiche :

- struttura portante : del tipo mista, calcestruzzo armato e muratura ordinaria con blocchetti di tufo;
- copertura del fabbricato : a tetto;
- pavimentazione : in grès ceramicato;
- rivestimenti interni: maiolicatura con piastrelle ceramicate per bagno e cucina, tinteggiatura nei restanti vani;
- rivestimenti esterni: intonaco opportunamente tinteggiato;
- porte interne : in legno tamburato;
- infissi : in legno completi di persiane;
- impianti : elettrico, idrico, tv, fognario con vasca Imhoff e pozzo a tenuta con svuotamento periodico.

Dall'esame generale l'unità immobiliare in esame presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

Al momento dei rilievi peritali l'appartamento risultava occupato dagli usufruttuari nonché coniugi, estranei alla procedura esecutiva.

A.2 - APPARTAMENTO [foglio 6 particella 212 subalterno 7]

Sempre con destinazione residenziale, il secondo appartamento è posto al primo piano (piano terra rispetto alla quota stradale) e si accede indipendentemente da quello sottostante a mezzo di ampio porticato.

Si compone, oltre del citato porticato, di ingresso - soggiorno - pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni e due ripostigli e disimpegno, il

tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 179,00 circa di cui mq. 150,00 utili calpestabili, oltre a mq. 48,00 circa di superficie porticata.

L'altezza utile interna pavimento - soffitto è pari a metri 2,80 circa.

Sulle finiture interne e dotazione proprie dell'unità immobiliare, lo scrivente ha rilevato le seguenti caratteristiche :

- struttura portante : del tipo mista, calcestruzzo armato e muratura ordinaria in blocchetti di tufo;
- copertura del fabbricato : a tetto;
- pavimentazione : in grés ceramicata;
- rivestimenti interni: maiolicatura con piastrelle ceramicate per bagni e cucina, tinteggiatura nei restanti vani;
- rivestimenti esterni: intonaco opportunamente tinteggiato;
- porte interne : in legno tamburato;
- infissi : in legno completi di persiane nella sola zona notte;
- impianti : elettrico, idrico, tv, fognario con vasca Imhoff e pozzo a tenuta con svuotamento periodico, riscaldamento alimentato a gpl;

Dall'esame generale l'unità immobiliare in esame presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

Al momento dei rilievi peritali l'appartamento risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato nonché nudo proprietario

Bene Comune

Costituisce bene comune ai due appartamenti l'area di corte estesa, tra coperto e scoperto, mq. 624,00 identificata al foglio 6 particella 212 subalterno 5.

Occupazione di terzi

Dall'attenta verifica dei luoghi eseguita sulla base alla documentazione catastale acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio, lo scrivente accertava che una porzione di circa mq. 44,00 della innanzi citata corte di mq. 624,00, è stata occupata senza titolo, edificata ed annessa al

fabbricato attiguo di maggior consistenza di proprietà del signor

Nello specifico detta porzione, già identificata al catasto terreni con la **particella 326** (giusto Tipo Mappale n. 109886 del 24.06.2005), è annessa al fabbricato del suddetto (estraneo alla procedura esecutiva) distinto con la **particella 374** e precisamente:

- **al piano seminterrato (sub. 4)** identifica parte del corridoio costituente Bene Comune non Censibile ad altre unità di ;
- **al piano terra** è parte integrante dell'appartamento del suddetto identificato con il **subalterno 1**, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione catastale che si allega.

Al fine di consentire la vendita della porzione di fabbricato ricadente sulla **particella 326** (ex 212 pignorata) dal resto del fabbricato di estraneo all'esecuzione, lo scrivente riteneva necessario quanto opportuno procedere al frazionamento mediante procedura "Docfa" del 10.10.2012 prot. 221938 che ha consentito di identificare con i subalterni 6 e 8 esattamente la porzione di fabbricato gravato dal pignoramento.

A.3 - CORTE CON ANNESSI AGRICOLI [foglio 6 particella 421 subb. 1- 2 - 3]

Trattasi di un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti agricoli, contiguo al cespite identificato con la **particella 212** dalla quale si accede.

Il primo, identificato al con la **particella 421 subalterno 2**, consiste in un piccolo deposito avente una superficie lorda par a mq. 11,75 suddiviso in due piccoli locali comunicanti tra loro, entrambi con accesso esterno, altezza interna di metri 1,60 (già adibito a porcile) e metri 2,80 circa (adibito a deposito).

In aderenza a detto deposito si sviluppa una **tettoia** di circa mq. 65,00, altezza media metri 2,70 circa, realizzata con struttura portante in legno, coperta da tetto ad una falda in parte con manto di tegole marsigliesi, in parte con lamiera gregata.

Il secondo ed il terzo, identificato al con la particella 421 subalterno 3, consiste in un manufatto comprendente un porticato di mq. 25,00 circa ed un locale deposito con forno di mq. 28,00.

Risulta realizzato in muratura, parte in blocchetti di tufo e parte in blocchetti di cemento; la copertura si presenta ad una sola falda realizzata con orditura in legno e sovrastante manto di tegole marsigliesi.

In prossimità è presente il terzo manufatto (anch'esso in catasto identificato con la particella 421 subalterno 3) adibito a legnaia di mq. 11,00 circa, realizzata con struttura portante e orditura del tetto in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi.

Risulta comune ai tre manufatti innanzi relazionati l'area cortilizia di circa mq. 980,00 identificato al con la particella 421 subalterno 1, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, in parte coltivata nella parte sovrastante ove sono ubicate le due vasca Imhoff a servizio del fabbricato in testa all'altro esecutato

Al momento dei rilievi peritali i suddetti manufatti risultavano a disposizione del nudo proprietario unitamente ai signori (usufruttuari), estranei alla procedura esecutiva.

A.4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO [foglio 6 particella 422 già part. 106 parte]

Trattasi di un appezzamento di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, in parte terrazzato con presenza di rocce.

Catastalmente esteso mq. 856, è coltivato con alberi da frutto ed olivi.

Al momento dei rilievi peritali detto appezzamento di terreno risultavano coltivato dal nudo proprietario unitamente ai signori (usufruttuari), estranei alla procedura esecutiva.

A.5 -ABITAZIONE ex Fabbricato Rurale [foglio 6 particella 420 già particella 109]

Con accesso attraverso la corte identificata con la particella 212, trattasi di un vecchio fabbricato rurale di vetusta edificazione, recentemente censito nel catasto fabbricati con la categoria A/3 anche se, di fatto, non solo è adibito a deposito, ma soprattutto non ha i requisiti essenziali per essere censito come abitazione vista la mancanza di cucina, bagno e camera da letto.

In sostanza, come si evince dalla scheda di accatastamento, consta di due vani disposti al piano terra e primo per un totale di mq. 50,00 circa, con altezza interna da metri 2,50 a metri 2,70 circa collegate tra loro da scala interna in legno.

La struttura portante è in pietra locale, solaio intermedio in legno e copertura a tetto ad una falda.

Gli infissi sono in legno mentre la pavimentazione si presenta in battuto di cemento.

Al momento dei rilievi peritali l'immobile risultava nella disponibilità di, quest'ultimi usufruttuari ed estranei alla procedura esecutiva.

B] - Compendio immobiliare in testa a



Premesso che l'esecutato risulta irreperibile da diversi anni, il compendio immobiliare gravato da pignoramento facente capo al medesimo, è composto da due lotti di terreno agricolo di cui uno con sovrastante fabbricato residenziale.

Nonostante l'impossibilità di accedere all'interno del fabbricato, sulla base di quanto potuto verificare dall'esterno e di quanto desunto nelle ispezioni presso i pubblici uffici (Catasto e Comune), lo scrivente ha potuto acquisire ulteriori elementi, dati e caratteristiche costruttive propri del manufatto e giungere al richiesto giudizio di stima.

B.1 - FABBRICATO RESIDENZIALE [foglio 6 part. 329 subb. 1 e 2 ex part. 195]

Consiste in un fabbricato unifamiliare, isolato, disposto ai piani seminterrato (locali deposito) e terra (appartamento) comunicanti tra loro a mezzo di scala esterna.

Il piano seminterrato, dal plurimo accesso esterno, consta di due ambienti di diversa consistenza tra loro comunicanti e adibiti a deposito - magazzino in genere, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 151,50 circa di cui mq. 128,00 circa utili calpestabili.

L'altezza utile interna pavimento - soffitto è pari a metri 2,50 circa.

A mezzo di scala esterna si accede al piano superiore (piano terra) ove si sviluppa l'unità residenziale composta di comodo ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni ed ampio porticato, il tutto per una consistenza pari a mq. 121,00 circa di superficie lorda residenziale di cui mq. 102,00 circa utili calpestabili, oltre a mq. 31,00 circa di superficie porticata.

L'altezza utile interna pavimento - soffitto è pari a metri 2,85 circa.

Per quanto potuto acquisire presso i PP.UU e dalle risultanze del sopralluogo "esterno", sulle finiture interne, dotazione e caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, lo scrivente riferisce quanto segue :

- struttura portante : del tipo mista, calcestruzzo armato e muratura ordinaria in blocchetti di tufo;
- copertura del fabbricato : a tetto;
- pavimentazione : in grés ceramicata;
- rivestimenti interni: maiolicatura con piastrelle ceramicate per bagni e cucina, tinteggiatura nei restanti vani;
- rivestimenti esterni: intonaco opportunamente tinteggiato;
- porte interne : in legno tamburato;
- infissi : in alluminio in parte completi di persiane;
- impianti : elettrico, idrico, tv, fognario con vasca Imhoff e pozzo a tenuta con svuotamento periodico.

Dalla sola ricognizione esterna il fabbricato si presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

B.2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO [foglio 6 particella 330 ex part.195]

Trattasi di un appezzamento di terreno dalla forma irregolare, esteso mq. 1.237,00 circa, circostante il fabbricato di cui sopra.

Si presenta completamente recintato, accessibile a mezzo di cancello in ferro e coltivato con diversi alberi da frutto.

B.3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO [foglio 6 particella 201]

Trattasi di un appezzamento di terreno dalla forma irregolare, non pianeggiante con presenza di rocce, costituente un corpo separato rispetto ad altra proprietà dell'esecutato.

Catastalmente esteso mq. 1.446, si presenta con diverse alberi da frutto ed olivi.

Per quanto appreso durante il sopralluogo, sia il fabbricato che l'appezzamento di terreno risultavano apparentemente nelle disponibilità dell'esecutato e della propria famiglia.

4 - Titolarità del compendio

Il compendio immobiliare pignorato innanzi relazionato è pervenuto ai debitori

dai genitori

con atto di donazione dell'8.04.1995 al rogito del notaio di Formia, rep. 16528, trascritto a Latina il 22.04.1995 al n. 5111 di formalità.

I donanti si riservavano l'usufrutto con diritto di accrescimento vita loro natural durante con l'obbligo a carico dei donatari, che accettavano, di assistere i genitori, vita loro natural durante, somministrando loro vitto, alloggio, assistenza e cure mediche in caso di necessità.

Variatione nella titolarità del fabbricato distinto al foglio 6 part. 329 sub. 1 e 2

Durante l'attività peritale l'Esperto accertava che negli atti catastali a partire dal 25.05.2012 il fabbricato distinto con la particella 329 subalterni 1 e 2 risulta intestato esclusivamente alla signora (moglie dell'esecutato) nata a

Lo scrivente ritiene opportuno quanto necessario riferire, in base alla documentazione acquisita presso i PP.UU., la cronistoria degli "eventi" che hanno determinato l'intestazione a favore di

A) - con l'innanzi richiamato atto di donazione dell'8.04.1995 al rogito del notaio di Formia, i coniugi riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento vita loro natural durante, donano al figlio

- tra l'altro - *"la nuda proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo della superficie di are 13,90 distinto nel Nuovo Catasto Terreni alla partita 9494 foglio 6 particella 195 in ditta nata a il , livellaria, e Comune di Monte San Biagio, concedente"*.

B) - in data 23.02.1995 l'esecutato , ai sensi della legge 724/94, inoltrava al Sindaco del Comune di Monte San Biagio istanza di condono edilizio (acquisita con prot. 1882) chiedendo la sanatoria del fabbricato (attualmente distinto al foglio 6 particella 329 sub. 1 e 2) edificato sul lotto di terreno distinto in catasto con la particella 195 (ora particella 330);

C) - con istanza del 25.05.2006 la signora - coniuge dell'esecutato - chiedeva di volturare a proprio favore la predetta domanda di condono edilizio avanzata dall'esecutato, procedendo successivamente ad integrare e completare la domanda, ad acquistare con atto pubblico dal Comune di Monte San Biagio l'area di sedime del fabbricato in quanto appartenente al demanio collettivo di uso civico, ed

ottenere, infine, il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 406 del 07.08.2012;

D) - sulla scorta del citato atto pubblico dell'8.02.2010 al rogito del notaio _____, rep. 114 (copia in allegato), procedeva alla rettifica dell'intestazione catastale rettificando a proprio nome la ditta intestataria (v. visure catastali storiche allegate).

5_ ♦ Regolarità e previsione urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio il Consulente accertava quanto segue.

Per quanto riguarda i fabbricati in testa a

{distinti con le particelle 212 sub. 1 e 2 - 421 sub 2 e 3 e 420}

In data 28.03.1986 ai sensi della legge 47/85 il signor _____ genitore dante causa di _____ nonché attuale usufruttuario del diritto di livello, avanzava istanza diretta al Sindaco del Comune di Monte San Biagio, acquisita col protocollo 2472, chiedendo la sanatoria edilizia per la realizzazione in assenza di titolo abilitativo dell'intero fabbricato attualmente distinto con la particella 212, nonché per i manufatti annessi all'attività agricola identificati con la particella 421.

Ad oggi non risulta rilasciato il permesso di costruire in sanatoria in quanto la pratica è carente della necessaria documentazione tecnica peraltro richiesta dal Comune in data 01.04.2011 a _____ prot. 3617 (vedi allegato).

Quanto alla spesa occorrente per la definizione del predetto condono edilizio, benché non sia possibile ad oggi determinarne l'importo preciso a causa dell'incompletezza della pratica, è possibile però quantificare in via approssimativa, salvo diverso e più preciso conteggio da parte dell'Ufficio Tecnico Istruttore, le seguenti somme occorrenti:

- Per l'appartamento posto al piano terra, foglio 6 particella 212 subalterno 6 : € 4.000,00;

- Per l'appartamento posto al piano primo, foglio 6 particella 212 subalterno 7: € 4.000,00;
- Per i manufatti agricoli, foglio 6 particella 421 subalterni 2 e 3 (già particella 106 al catasto terreni) : € 1.500,00.

Quanto riguarda il vecchio fabbricato rurale già distinto in catasto terreni con la particella 109 ed ora censito nel catasto fabbricati con la particella 420, lo stesso risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967, così come la porzione di fabbricato (ora identificata in catasto fabbricati con la particella 374 sub. 6 e 8) edificata sulla particella 212 ed annessa all'appartamento identificato con la particella 374 sub. 5 e 7 di estraneo alla procedura esecutiva.

Per quanto riguarda il fabbricato in testa a

[distinto con la particella 329 subalterni 1 e 2, catastalmente intestato al coniuge]

A seguito dell'istanza di condono edilizio del 23.02.1995 prot. 1882 avanzata da ai sensi della L. 724/94, successivamente volturata al coniuge con richiesta del 25.05.2006 prot. 5902 (v. allegato), il Comune di Monte San Biagio ha legittimato il fabbricato mediante il Permesso di Costruire in Sanatoria di cui al n. 406 del Reg. Gen. Prot. 7003 del 07.08.2012 rilasciato alla signora

Sulla destinazione urbanistica dei terreni

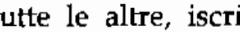
Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 22.09.2010 Prot. 8404, versato in atti dal creditore precedente ed allegato in fotocopia alla presente relazione, il compendio immobiliare:

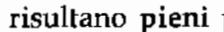
- ricade in "Zona E2 Agricola Estensiva (art. 13 N.T.A.)";
- è ricompreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- è soggetta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267;

- è gravato da Uso Civico limitatamente alla particella 330 (ex particella 195/parte).

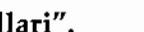
Diritto di "Livello" e non "Piena Proprietà"

Come si evince dalle visure catastali "attuali", la sola particella 330 iscritta nel Catasto Terreni risulta avere la seguente intestazione:

- Comune di Monte San Biagio - Concedente
-  , nata a  il  - Usufruttuario di livello
-  , nato a  il  - Usufruttuario di livello
-  , nato a  il  - Livellario

mentre per tutte le altre, iscritte sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, i signori  risultano pieni proprietari e non più livellari in favore del Comune di Monte San Biagio.

Da un'attenta analisi delle visure catastali "storiche" delle particelle richiamate nel Decreto di Sequestro, le stesse riportano il Comune di Monte San Biagio (e per alcune di esse il Comune di Fondi) avente titolo in qualità di "Concedente" mentre i signori 

(danti causa nonché genitori degli esecutati e germani ) risultano "Livellari".

Non avendo alcuna prova e titolo di riscontro sull'avvenuta affrancazione del diritto di Livello da parte dei signori , lo scrivente ritiene che sul compendio immobiliare *de quo* (eccezion fatta per l'area di sedime del fabbricato identificato con la particella 329 per la quale il Comune ha provveduto all'alienazione dell'uso civico in favore di  così come innanzi relazionato) i citati signori, ed in particolare gli esecutati, contrariamente alle attuali risultanze catastali non possono che avanzare il solo diritto di livello anche se nel citato atto di donazione al rogito del notaio  (v. copia allegata) all'ultimo comma dell'art. 1 i donanti, ossia i genitori degli esentati, dichiarano testualmente *che i livelli ancora comparenti nelle suddette partite catastali si sono estinti perché non pagati né richiesti da oltre venti anni.*

Alla luce di tale considerazione, lo scrivente ritiene, quindi, opportuno giungere alla stima dei singoli cespiti, nel seguente modo:

Valore delle quote e diritti spettanti agli esecutati =
valore piena proprietà - prezzo di affranco - diritto di usufrutto spettante ai genitori

6 * Risultanze catastali

Dall'esame della documentazione versata dal creditore precedente e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Latina, allo stato attuale il compendio pignorato risulta così censito, classato ed intestato con i seguenti identificativi:

A) - Catasto Fabbricati di Monte San Biagio

Intestazione:

-									- Usufrutto per 1/2
-									- Usufrutto per 1/2
-									- Nuda Proprietà per 1/1
foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita	
6	212	6	via Vetica n. 7/A	T	A/3	2	9 vani	€ 581,01	
6	212	7	via Vetica n. 7/A	1°	A/3	2	8,5 vani	€ 548,74	
6	420		via Vetica n. snc	T - 1°	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57	
6	421	2	via Vetica n. snc	T	C/2	9	9 m ²	€ 10,23	
6	421	3	via Vetica n. snc	T	C/2	9	33 m ²	€ 37,49	

B) - Catasto Fabbricati di Monte San Biagio

Intestazione: (*)

-									- Oneri DITTA RISULTANTE AL CT
-									- Oneri DITTA RISULTANTE AL CT
-									- Oneri DITTA RISULTANTE AL CT
-									- Oneri DITTA RISULTANTE AL CT
-									- Oneri DITTA RISULTANTE AL CT
-									- Proprietario x 1/1 - RIS, 1 - Ditta Privata di

Titolo Legale reso Pubblico

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita
6	374	6	via Vetica n. 5/A	T	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57
6	374	8	Bene Comune non Censibile (corridoio) ai sub. 2 e 3					

(*) - NOTA - L'unità immobiliare di cui sopra, ricadente per mq. 44 circa sulla porzione di terreno già identificata con la particella 212 pignorata (successivamente variata in 326 ed annessa alla

7 ♦ Divisibilità del compendio immobiliare

Tenuto conto della consistenza, caratteristiche, destinazioni urbanistiche, ubicazione ed accessi, lo scrivente ritiene opportuna quanto giustificata la vendita dell'intero compendio pignorato in sette lotti distinti e precisamente:

LOTTO n. 1

Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra composto di portico, corridoio - disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre locali adibiti a cantina, oltre ai diritti proporzionali spettanti sulla corte circostante graffata identificata con il subalterno 5. graffata (comune ad altra unità immobiliare di cui al lotto n. 2), il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 107 () particella 374 - 375 () particella 330 () ed altri) salvo altri, così intestato, identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

-									- Usufrutto per 1/2
-									- Usufrutto per 1/2
-									- Nuda Proprietà per 1/1
<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>	
6	212	6	via Vetica n. 7/A	T	A/3	2	9 vani	€ 581,01	

LOTTO n. 2

Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto di portico, ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli e corridoio, oltre ai diritti proporzionali spettanti sulla corte circostante graffata identificata con il subalterno 5. graffata (comune ad altra unità immobiliare di cui al lotto n. 1), il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 107 () particella 374 - 375 ()

) particella 330 () ed altri) salvo altri, così intestato, identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

- - Usufrutto per 1/2
- - Usufrutto per 1/2
- - Nuda Proprietà per 1/1

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>
6	212	7	via Vetica n. 7/A	1°	A/3	2	8,5 vani	€ 548,74

LOTTO n. 3

Nuda proprietà gravata da livello spettante a) sul fabbricato di vecchia costruzione, fatiscente, censito come abitazione ma adibito a magazzino, composto di un vano al piano terra ed un vano al primo piano, collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica attraverso la particella 212; il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 107 (

) particella 374 () particella 212 () ed altri) salvo altri, così intestato, identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

- - Usufrutto per 1/2
- - Usufrutto per 1/2
- - Nuda Proprietà per 1/1

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>
6	420		via Vetica n. snc	T - 1°	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57

LOTTO n. 4

Nuda proprietà gravata da livello spettante a) sulla porzione di fabbricato residenziale consistente in un corridoio posto al piano seminterrato (identificato con il sub. 8) e ad un vano, bagno, ripostiglio e disimpegno posti al piano terra facenti parte di una maggior consistenza identificante l'appartamento occupato dal signor

(estraneo all'esecuzione); il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 212, particella 420, residua porzione dell'appartamento identificato con la

particella 374 sub. 5 salvo altri, così intestato, identificato e classato nel

Catasto Fabbricati:

- Ditta risultante al Catasto Terreni;
- Proprietario 1/1 - Riserva 1

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita
6	374	6	via Vetica 1 ^a Trav. N. 5/A	T	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57

Con il **subalterno 8** si identifica porzione del corridoio posto al piano seminterrato censito come Bene Comune non Censibile ai subalterni 2 e 3 di altra ditta.

LOTTO n. 5

a) - Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 980,00 circa con sovrastanti annessi agricoli costituiti da un piccolo deposito con annessa tettoia adibita a fienile, rispettivamente di mq. 11,75 e mq. 65,00 circa, una seconda tettoia di mq. 11,00 circa adibita a legnaia ed un terzo manufatto adibito a portico - deposito con forno rispettivamente di mq. 25,00 e mq. 28,00; il tutto a confine con particella 107 (), particella 212 (più altri), particella 18 () salvo altri, il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", così intestato, identificato e classato nel **Catasto Fabbricati:**

- Usufrutto per 1/2
- Usufrutto per 1/2
- Nuda Proprietà per 1/1

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita
6	421	2	via Vetica n. snc	T	C/2	9	9 m ²	€ 10,23
6	421	3	via Vetica n. snc	T	C/2	9	33 m ²	€ 37,49

Nota: con il subalterno 1 si identifica il Bene Comune non Censibile - area di corte - comune ai subalterni 2 e 3.

- Diritto del Concedente

- Usufruttuario di livello per 1/2

- Nuda Proprietà di livello per 1/1

foglio	mapp.	qualità	classe	superficie (ha)	reddito dominicale	reddito agrario
6	330	seminativo	6	0.12.37	€ 0,57	€ 0,32

LOTTO n. 7

Nuda proprietà gravata da livello spettante a
sull'appezzamento di terreno agricolo sito in agro del Comune di Monte
San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", di natura roccioso,
esteso mq. 1.446,00, coltivato con alberi da frutto ed olivi, a confine con
particella 200 () particelle 191 e 198 () salvo
altri, così intestato, identificato e classato nel Catasto Terreni:

- Usufrutto con diritto di accres. per 1/2

- Usufrutto con diritto di accres. per 1/2 per 1/2

- Nuda Proprietà per 1/1

foglio	mapp.	qualità	classe	superficie (ha)	reddito dominicale	reddito agrario
6	201	seminativo	6	0.14.46	€ 0,67	€ 0,37

8 ♦ Determinazione del valore attuale

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore
attuale commerciale del compendio in base al *Metodo di stima sintetico -
comparativo*. Il metodo di stima sintetico - comparativo pur non risultando tra i
metodi analitici da ugualmente i valori ricercati purché si usino con
discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco
unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato
immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni
dei cespiti in esame.

Lo scrivente effettuava mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici
immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti
dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina.

I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta.

Naturalmente si è tenuto in debita considerazione ulteriori elementi propri dei singoli cespiti quali la consistenza e l'estensione, l'ubicazione, le previsioni urbanistiche, la qualità del terreno, il grado di conservazione e manutenzione dei fabbricati, l'accessibilità, la presenza e l'incidenza positiva rappresentata dall'area di corte pertinenziale (esclusiva e/o comune) e l'effettivo grado di commerciabilità dell'immobile nel contesto in cui si trova anche alla luce dell'attuale situazione del Paese alle prese da una grave crisi economica che interessa sempre più anche il settore immobiliare.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite), rilevato il prezzo minimo e massimo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, il Consulente indica il più attendibile valore di mercato degli immobili come segue.

LOTTO n. 1

Appartamento piano terra:

Superficie lorda residenziale	mq. 140,00
Superficie cantina : mq. 50,00 x 50%	mq. 25,00
Superficie portico : mq. 35,00 x 25%	<u>mq. 8,75</u>
Sommano	mq. 173,75

MQ. 173,75 x 800,00 €/mq. = € 139.000,00 (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile è rappresentato dalla nuda proprietà gravata da livello, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

- - del valore spettante all'usufruttuario (nel caso di specie essendo due gli usufruttuari si prende in considerazione il più giovane ossia la _____, peraltro estranea all'esecuzione) pari al 40,00 % cui corrisponde, specularmente, un valore del 60,00% riferito alla nuda proprietà;
- - dell'importo necessario alla definizione del condono edilizio, al momento valutabile in € 4.000,00 circa;
- - dell'importo necessario per affrancare il diritto di livello, al momento valutabile in € 3.500,00 circa.

Pertanto :

€ 139.000,00 - 40,00% - € 4.000,00 - € 3.500,00 = € 75.900,00 (valore nuda proprietà)

LOTTO n. 2

Appartamento piano primo:

Superficie lorda residenziale	mq. 179,00
Superficie portico : mq. 48,00 x 25%	<u>mq. 12,00</u>
Somma	mq. 191,00

MQ. 191,00 x 1.000,00 €/mq. = € 191.000,00 (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile è rappresentato dalla nuda proprietà gravata da livello, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

- - del valore spettante all'usufruttuario (nel caso di specie essendo due gli usufruttuari si prende in considerazione il più giovane ossia la _____, peraltro estranea all'esecuzione) pari al 40,00 % cui corrisponde, specularmente, un valore del 60,00% riferito alla nuda proprietà;
- - dell'importo necessario alla definizione del condono edilizio, al momento valutabile in € 4.000,00 circa;

- - dell'importo necessario per affrancare il diritto di livello, al momento valutabile in € 3.500,00 circa.

Pertanto :

€191.000,00 - 40,00% - € 4.000,00 - € 3.500,00 = **€ 107.100,00** (valore nuda proprietà)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 3

Abitazione piano terra e primo:

Superficie lorda residenziale mq. 50,00

MQ. 50,00 x 400,00 €/mq. = **€ 20.000,00** (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile è rappresentato dalla nuda proprietà gravata da livello, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

- - del valore spettante all'usufruttuario (nel caso di specie essendo due gli usufruttuari si prende in considerazione il più giovane ossia la peraltro estranea all'esecuzione) pari al 40,00 % cui corrisponde, specularmente, un valore del 60,00% riferito alla nuda proprietà;
- - dell'importo necessario per affrancare il diritto di livello, al momento valutabile in € 3.500,00 circa.

Pertanto :

€. 20.000,00 - 40,00% - € 3.500,00 = **€ 8.500,00** (valore nuda proprietà)

LOTTO n. 4

Appartamento piano terra:

Superficie lorda residenziale mq. 44,00

MQ. 44,00 x 500,00 €/mq. = **€ 22.000,00** (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile è rappresentato dalla nuda proprietà gravata da livello, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

€ 39.467,50 - 40,00% - € 700,00 - € 1.500,00 = € 23.678,30 in cifra tonda

€ 23.700,00 (valore nuda proprietà)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 6

Fabbricato unifamiliare piano terra e primo:

Superficie lorda residenziale mq. 121,00

Superficie magazzino : mq. 151,50 x 50% mq. 75,75

Superficie portico : mq. 31,00 x 25% mq. 7,75

Sommano mq. 204,50

MQ. 204,50 x 900,00 €/mq. = € 184.050,00 (valore piena proprietà)

Terreno agricolo circostante (particella 330):

Terreno agricolo costituente corte pertinenziale del fabbricato: mq. 1.237,00

MQ. 1.237,00 x 10,00 €/mq. = € 12.370,00 (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile di demanio civico (alienabile) è rappresentato dalla nuda proprietà, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

- - del valore spettante all'usufruttuario (nel caso di specie essendo due gli usufruttuari si prende in considerazione il più giovane ossia la peraltro estranea all'esecuzione) pari al 40,00 % cui corrisponde, specularmente, un valore del 60,00% riferito alla nuda proprietà;
- - dell'importo necessario per l'alienazione del demanio civico, al momento valutabile in € 3.500,00 circa.

Pertanto :

€ 12.370,00 - 40,00% - € 3.500 = € 13.818,00 (valore nuda proprietà)

Valore complessivo del lotto n. 6 : € 184.050,00 + € 13.818,00 = € 197.868,00 in cifra tonda € 198.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno agricolo:

MQ. 1.446,00 x 8,00 €/mq. = € 11.568,00 (valore piena proprietà)

Tenuto conto che il diritto vantato dall'esecutato sull'immobile di demanio civico (alienabile) è rappresentato dalla nuda proprietà, il valore innanzi trovato, riferito alla piena proprietà, occorre depurarlo:

- - del valore spettante all'usufruttuario (nel caso di specie essendo due gli usufruttuari si prende in considerazione il più giovane ossia la _____, peraltro estranea all'esecuzione) pari al 40,00 % cui corrisponde, specularmente, un valore del 60,00% riferito alla nuda proprietà;
- - dell'importo necessario per l'alienazione del demanio civico, al momento valutabile in € 3.500,00 circa.

Pertanto :

€ 11.568,00 - 40,00% - € 3.500,00 = € 3.440,08 in cifra tonda

€ 3.500,00 (valore nuda proprietà)

9 ♦ Certificazione Energetica

Dai rilievi eseguiti in loco, valutate le caratteristiche costruttive dei fabbricati innanzi relazionati,

- preso atto che le singole unità abitative hanno una superficie utile inferiore a 1.000 m²;
- dovendo mantenere una corretta informazione all'eventuale acquirente e visto il D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" che consente di sostituire l'ACE con una autocertificazione,

lo scrivente certifica che le unità immobiliari residenziali innanzi relazionate,

- sono di classe "G";
- i costi di gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

10 • Risposta ai quesiti - Conclusioni

Esaminata la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, esperite le indagini ed acquisiti gli elementi necessari alla redazione dell'elaborato peritale durante le attività di sopralluogo e presso i PP.UU. il Consulente, ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, così conclude rispondendo ai quesiti formulati dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

1° Quesito)

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

2° Quesito)

A seguito del regolare accesso avvenuto in presenza del debitore , il Consulente ha relazionato dettagliatamente sull'intero compendio immobiliare pignorato ubicato in Agro del Comune di Monte San Biagio, località "Campo Marinello", rimandando al capitolo 3 la descrizione e l'identificazione catastale.

3° Quesito)

Esaminato attentamente gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, lo scrivente ha accertato che alcuni di essi non corrispondendo a quelli attuali in quanto oggetto di aggiornamenti e variazioni catastali; nello specifico:

Dati riportati nel pignoramento	Dati attuali	Esecutato
Appezamento terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 6 particella 106 di mq. 1.836.	A seguito di variazione catastale per accatastamento di annessi rurali, si fraziona in particella 422 di mq. 856 censita nel Catasto Terreni, ed in particella 421 censita nel Catasto Fabbricati con i subalterni 1 - 2 e 3.	

Fabbricato distinto identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 212 subalterni 2 e 3 (oltre al sub. 1 quale Bene Comune non Censibile ai subb. 2 e 3).	In seguito all'aggiornamento catastale per fusione - demolizione ed ampliamento assume i nuovi identificativi foglio 6 particella 212 subalterni 6 e 7 (oltre al sub. 5 quale Bene Comune non Censibile ai subb. 6 e 7) e particella 374 subalterni 6 e 8 .	
Fabbricato rurale identificato nel Catasto Terreni al foglio 6 particella 109	In seguito all'aggiornamento catastale con denuncia del fabbricato rurale al catasto urbano, l'identificativo varia in foglio 6 particella 420 .	
Appezamento terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 6 particella 195 di mq. 1.446.	In seguito all'aggiornamento catastale necessaria per denunciare al catasto urbano il fabbricato edificato, la particella 195 si frazione e origina la particella 329 , distinta nel catasto fabbricati con i subalterni 1 e 2 , e particella 330 di mq. 1.237 ancora censita nel catasto terreni	

4° Questo)

Quanto al possesso e all'occupazione dei singoli cespiti pignorati, lo scrivente ha accertato quanto segue:

- l'appartamento di cui al lotto n. 1 è risultato occupato dai coniugi nonché usufruttuari _____ e _____ ;
- l'appartamento di cui al lotto n. 2 è risultato occupato dal nucleo familiare dell'esecutato _____ ;
- l'immobile di cui al lotto n. 3 è nella disponibilità dei signori _____ e _____ (usufruttuari) nonché dell'esecutato _____ ;
- la porzione dell'appartamento di cui al lotto n. 4 è risultato occupato dal signor _____ , estraneo all'esecuzione immobiliare;
- i beni di al lotto n. 5 sono occupati, coltivati e nella disponibilità dei signori _____ e _____ (usufruttuari) nonché dell'esecutato _____ ;

- i beni di al lotto n. 6 sono apparentemente nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare;
- l'appezzamento di terreno di cui al lotto n. 7 è apparentemente nella disponibilità dell'esecutato

5° Questo)

Sulla base dei documenti in atti, eseguite ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina a tutto il 22.10.2012 a nome di entrambi gli esecutati, si partecipa che il compendio immobiliare pignorato è gravato dalla seguente formalità pregiudizievole da cancellare:

Decreto di Sequestro Conservativo

trascritto il 12.01.2002 Reg. Part. 814

a favore : Curatela del Fallimento della [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

contro : -

.....

Nota:

Alla formalità di cui sopra è presente l'Annotazione n. 1980 del 27.04.2010 (Sentenza Condanna Esecutiva).

6° Questo)

Tutti gli immobili sono gravati da livello ad eccezione del lotto di terreno distinto con la particella 330 gravata da uso civico.

7° Questo)

Dall'attenta verifica dei luoghi eseguita sulla base alla documentazione catastale acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio, lo scrivente accertava che una porzione di circa mq. 44,00 facente parte della corte di mq. 624,00 identificata con la particella 212, è stata occupata senza titolo, edificata ed annessa al fabbricato attiguo di maggior consistenza di proprietà del signor

Nello specifico detta porzione, già identificata al catasto terreni con la particella 326 (giusto Tipo Mappale n. 109886 del 24.06.2005), è annessa al fabbricato del suddetto (estraneo alla procedura esecutiva) distinto con la particella 374 e precisamente:

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- al piano seminterrato (sub. 4) identifica parte del corridoio costituente Bene Comune non Censibile ad altre unità di
 - al piano terra è parte integrante dell'appartamento del suddetto identificato con il subalterno 1, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione catastale che si allega.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Al fine di consentire la vendita della porzione di fabbricato ricadente sulla particella 326 (ex 212 pignorata) dal resto del fabbricato di estraneo all'esecuzione, lo scrivente riteneva necessario quanto opportuno procedere al frazionamento mediante procedura "Docfa" del 10.10.2012 prot. 221938 che ha consentito di identificare con i subalterni 6 e 8 esattamente la porzione di fabbricato gravato dal pignoramento.

8° Questo)

Gli immobili in esame non ricadono tra quelli per i quali l'attuale normativa impone un'autocertificazione in alternativa all'ACE.

Dai rilievi eseguiti in loco, valutate le caratteristiche costruttive dei fabbricati innanzi relazionati,

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- preso atto che le singole unità abitative hanno una superficie utile inferiore a 1.000 m²;
 - dovendo mantenere una corretta informazione all'eventuale acquirente e visto il D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" che consente di sostituire l'ACE con una autocertificazione,

lo scrivente certifica che le unità immobiliari residenziali innanzi relazionate,

- sono di classe "G";
- i costi di gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

9° Questo)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dagli accertamenti eseguiti in loco durante le fasi del sopralluogo e successivamente per quanto acquisito presso il Comune di Monte San Biagio, sulla conformità urbanistica dei fabbricati si riferisce quanto segue:

- ◆ i due appartamenti (piano terra e primo) identificati con la particella 212 sub. 6 e 7 ed inseriti rispettivamente nel 1° e 2° lotto, nonché i manufatti agricoli identificati con la particella 421 sub. 2 e 3 di cui al 5° lotto, sono stati edificati abusivamente ed oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 non ancora definito;
- ◆ il fabbricato identificato con la particella 420 di cui al lotto n. 3, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- ◆ la porzione di fabbricato identificato con la particella 374 sub. 6 e 8, di cui al 4° lotto, è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- ◆ il fabbricato identificato con la particella 329 sub. 1 e 2, di cui al 6° lotto, è stato legittimato con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 406 del Reg. Gen. , prot. 7003 del 07.08.2012.

10° Quesito)

È possibile eseguire la vendita in sette lotti per i quali non necessita eseguire alcun tipo di frazionamento:

LOTTO n. 1 [stimato in € 75.900,00]

Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra composto di portico, corridoio - disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre locali adibiti a cantina, oltre ai diritti proporzionali spettanti sulla corte circostante graffata identificata con il subalterno 5. graffata (comune ad altra unità immobiliare di cui al lotto n. 2), il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 107 () particella 374 - 375 () particella 330 () ed altri) salvo altri, così identificato e classato nel **Catasto Fabbricati**:

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>
6	212	6	via Vetica n. 7/A	T	A/3	2	9 vani	€ 581,01

LOTTO n. 2 [stimato in € 107.100,00]

Nuda proprietà gravata da livello spettante a
sull'appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto di
portico, ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, n. 2 bagni, n. 2
ripostigli e corridoio, oltre ai diritti proporzionali spettanti sulla corte
circostante graffata identificata con il subalterno 5. graffata (comune ad
altra unità immobiliare di cui al lotto n. 1), il tutto ubicato in agro del
Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a
confine con particella 107 () particella 374 - 375 ()
particella 330 (ed altri) salvo altri, così
identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>
6	212	7	via Vetica n. 7/A	1°	A/3	2	8,5 vani	€ 548,74

LOTTO n. 3 [stimato in € 8.500,00]

Nuda proprietà gravata da livello spettante a sul fabbricato
di vecchia costruzione, fatiscente, censito come abitazione ma adibito a
magazzino, composto di un vano al piano terra ed un vano al primo
piano, collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica attraverso la
particella 212; il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via
Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 107 ()
particella 374 () particella 212 (ed
altri) salvo altri, così identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/vani</u>	<u>rendita</u>
6	420		via Vetica n. snc	T - 1°	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57

LOTTO n. 4 [stimato in € 12.200,00]

Nuda proprietà gravata da livello spettante a sulla porzione
di fabbricato residenziale consistente in un corridoio posto al piano
seminterrato (identificato con il sub. 8) e ad un vano, bagno, ripostiglio e

disimpegno posti al piano terra facenti parte di una maggior consistenza identificante l'appartamento occupato dal signor (estraneo all'esecuzione); il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", a confine con particella 212, particella 420, residua porzione dell'appartamento identificato con la particella 374 sub. 5 salvo altri, così identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita
6	374	6	via Vetica 1^ Trav. N. 5/A	T	A/3	1	2,5 vani	€ 135,57

Con il **subalterno 8** si identifica porzione del corridoio posto al piano seminterrato censito come Bene Comune non Censibile ai subalterni 2 e 3 di altra ditta.

LOTTO n. 5 [stimato in € 23.700,00]

a) - Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 980,00 circa con sovrastanti annessi agricoli costituiti da un piccolo deposito con annessa tettoia adibita a fienile, rispettivamente di mq. 11,75 e mq. 65,00 circa, una seconda tettoia di mq. 11,00 circa adibita a legnaia ed un terzo manufatto adibito a portico - deposito con forno rispettivamente di mq. 25,00 e mq. 28,00; il tutto a confine con particella 107 (), particella 212 (più altri), particella 18 () salvo altri, il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", così identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

foglio	mapp.	sub	indirizzo	piano	cat.	cl	cons/vani	rendita
6	421	2	via Vetica n. snc	T	C/2	9	9 m ²	€ 10,23
6	421	3	via Vetica n. snc	T	C/2	9	33 m ²	€ 37,49

Nota: con il subalterno 1 si identifica il Bene Comune non Censibile - area di corte - comune ai subalterni 2 e 3.

b) - Nuda proprietà gravata da livello spettante a sull'appezzamento di terreno agricolo, di natura roccioso, esteso mq. 856, è coltivato con alberi da frutto ed olivi, a confine con particelle 21 e 107 (), particella 421 (cespite di cui al punto precedente) salvo altri, il tutto ubicato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello" così identificato e classato nel Catasto Terreni:

<u>foglio mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie (ha)</u>	<u>reddito dominicale</u>	<u>reddito agrario</u>	
6	422	uliveto	U	0.08.56	€ 2,65	€ 0,88

LOTTO n. 6 [stimato in € 198.000,00]

a) - Piena Proprietà del fabbricato unifamiliare per civile abitazione in Comune di Monte San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", articolato su due piani con locali deposito al piano seminterrato ed appartamento al piano terra comprendente un ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e porticato; detto fabbricato, edificato sul lotto di terreno ora identificato con la particella 330 ex particella 195, risulta così intestato, identificato e classato nel Catasto Fabbricati:

<u>foglio mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>indirizzo</u>	<u>piano</u>	<u>cat.</u>	<u>cl</u>	<u>cons/ vani</u>	<u>rendita</u>
6	329	1	via Vetica n. 7	S/1	C/2	6	129 m ² € 79,95
6	329	2	via Vetica n. 7	T	A/2	3	7,5 vani € 697,22

b) - Appezzamento di terreno circostante il fabbricato di cui sopra, esteso catastalmente mq. 1.237,00, a confine con particella 18 (), particella 200 (), particella 375 () salvo altri, così intestato, identificato e classato nel Catasto Terreni:

<u>foglio mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie (ha)</u>	<u>reddito dominicale</u>	<u>reddito agrario</u>	
6	330	seminativo	6	0.12.37	€ 0,57	€ 0,32

LOTTO n. 7 [stimato in € 3.500,00]

Nuda proprietà gravata da livello spettante a
sull'appezzamento di terreno agricolo sito in agro del Comune di Monte
San Biagio, via Vetica, località "Campo Marinello", di natura roccioso,
esteso mq. 1.446,00, coltivato con alberi da frutto ed olivi, a confine con
particella 200 () particelle 191 e 198 () salvo
altri, così identificato e classato nel Catasto Terreni:

<u>foglio</u>	<u>mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie (ha)</u>	<u>reddito dominicale</u>	<u>reddito agrario</u>
6	201	seminativo	6	0.14.46	€ 0,67	€ 0,37

11° Questo)

Come innanzi riferito gli immobili sono pignorati nella quota intera di
nuda proprietà gravata da livello.

12° Questo)

Il valore del compendio immobiliare pignorato, ricercato mediante il
metodo di stima sintetico - comparativo è stato determinato nelle somme di:

- € **75.900,00 per il 1° lotto;**
- € **107.100,00 per il 2° lotto;**
- € **8.500,00 per il 3° lotto;**
- € **12.200,00 per il 4° lotto;**
- € **23.700,00 per il 5° lotto;**
- € **198.000,00 per il 6° lotto;**
- € **3.500,00 per il 7° lotto.**

Inoltre l'Esperto :

oltre a depositare la presente relazione peritale completa di tutti gli
allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom
redatto con programma Microsoft Word e riconsegnando il fascicolo di
ufficio contenente la produzione di cui all'art. 567, 2° comma cpc,

- ha notificato, a mezzo plico raccomandato, copia del proprio
elaborato peritale, completo di allegati ed appendici, al creditore
precedente, al creditore intervenuto, nonché ai debitori esecutati.

Tanto doveva accertare e valutare il Consulente in adempimento all'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in originale per il Tribunale e copia per l'eventuale Delegato alla Vendita, complete di adeguata e dettagliata descrizione del compendio immobiliare contenente gli elementi di cui al primo quesito nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Latina, lì 29 ottobre 2012

Il C.T.U.

(*Geom. Iginò BRUSCHI*)

ALLEGATI

ed

APPENDICI VARI

- 1 - Divisibilità del compendio*
- 2 - Documentazione fotografica*
- 3 - Documentazione catastale*
- 4 - Documentazione urbanistica*
- 5 - Titoli di provenienza*
- 6 - Documentazione ipotecaria*
- 7 - Corrispondenza con le Parti*