

**TRIBUNALE DI LATINA – sez. di Terracina**

Esecuzione Immobiliare n°78 - anno 2008

*Processo esecutivo:c/ “debitore”*

**C.T.U.: Geom. Luca Talano**, iscritto all’ Albo Professionale della Provincia di Latina al n° 2150, con studio a Fondi (LT), Via Ponte Nuovo n.2

\*\*\*\*\*

**Sopralluoghi e indagini peritali**

Nel mese di giugno 2010 il sottoscritto C.T.U., si è recato presso l’Agenzia del Territorio di Latina – sezione catasto, per richiedere la planimetria del bene di causa e tutti i documenti catastali e le verifiche del caso. (allegati nn.3-4)

Nel mese di giugno/luglio/settembre 2010, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Fondi, per trovare la necessaria documentazione. (allegati nn.9-10-11)

In data 30 luglio 2010 è stato effettuato il 1° sopralluogo, previo avviso alla parte esecutata tramite raccomandata a/r; in tale giorno il sottoscritto C.T.U., accompagnato dal collaboratore, si è recato sui luoghi di causa e precisamente in Fondi in via Sagliutola n.33 (ex n.5), alla presenza del figlio dell'esecutato. Nei giorni successivi sono proseguite le operazioni peritali, inerenti il rilievo topografico tramite stazione elettronica tipo laser, al fine di accatastare i n.3 manufatti esistenti sul terreno in esame; per tali operazioni non è stata necessaria la presenza dell'esecutato. (allegati nn. 1-2-8)

**RELAZIONE DI STIMA**

**QUESITO N. 1**

**Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità**

documentali;

Dall'esame del Certificato Notarile redatto dal Notaio Adriana Perrotta è risultato che la documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte creditrice è da ritenersi completa, salvo la mancanza del Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n.14).

**QUESITO N. 2**

descriva, previo necessario accesso, e identificare l'immobile pignorato comprendendo confini e dati catastali;

**bene pignorato per la quota di proprietà pari ad 1/1:** Trattasi di un terreno con sovrastanti n.3 manufatti (allegato n.8), sito nel Comune di Fondi ed ubicato a valle della strada comunale Via Sagliutola, caratterizzato dalla presenza di piccoli terrazzamenti con alberi di ulivo.

Detto terreno è raggiungibile attraverso un viale ricadente su porzione di terreno di altrui proprietà. I 3 corpi di fabbrica esistenti sui luoghi non risultano agibili (in corso di costruzione) e quindi da completare, corrispondenti ad una abitazione, un wc. esterno ed un deposito.

**Il corpo "abitazione"** è costituito da una forma rettangolare di mt. 12,00x11,60 per mq. 115 utili di superficie ed altezza media di mt,2,70; La struttura portante è in blocchi di cls/tufo con solaio piano in latero-cemento privo della copertura di protezione dalle intemperie; Internamente sono pavimentati n.3 vani, mentre i restanti vani risultano da completare in quanto al rustico e privi di mattonelle, intonaci, massetti ed impianti elettrici e di riscaldamento. Gli infissi esterni sono parte con persiane in legno e parte con avvolgibili in plastica danneggiati e vetusti; la facciata esterna è senza intonaco. Inoltre si fa rilevare che la costruzione sorge a margine di un terrazzamento e all'attualità resta da verificare strutturalmente se necessità quindi

di lavori di rinforzo nelle fondazioni per un piccolo cedimento del terreno. (allegato n.2)

**Il corpo "w.c."** esterno all'abitazione di forma regolare di mt. 2,50x2,25 con superficie utile di mq. 4,80 ed altezza di mt. 2,00 (non agibile) si presenta in pessimo stato di conservazione, costituito da una struttura portante in mattono forati e copertura in pannelli leggeri (allegato n.2)

**Il corpo "deposito" al grezzo** di forma regolare mt. 6,10x4,55 per una superficie utile di mq. 23,65 ed altezza di mt. 2,70, si presenta in un mediocre stato di conservazione, privo di intonaci e pavimenti, costituito da una struttura portante in blocchi semipieni e solaio di copertura inclinato in latero-cemento. (allegato n.2)

Il terreno circostante è privo di recinzioni e termini di confini.

In catasto i citati fabbricati ed il terreno, risultano distinti come segue:

- **Foglio 5 particelle graffate 921-922-923** (ex particella 562/p), categoria F/3, in corso di costruzione;
- **foglio 5 p.IIa 920**, di are 26,75 uliveto, classe 2, R.D. € 7,6, R.A. € 3,45
- **foglio 5 p.IIa 72**, di are 1,57 pascolo, classe 3, R.D. € 0,03 R.A. € 0,01
- **foglio 5 p.IIa 572**, di are 0,46 seminativo, classe 6, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01

I fabbricati ed il circostante terreno, formano un unico corpo, confinante con le p.IIe nn.67-69-842-571-570, strada comunale Sagliutola del foglio 5 e/o salvo altri.

### **QUESITO N. 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;

Il sottoscritto C.T.U., dal sopralluogo del bene descritto al quesito n. 2, dalla planimetria catastale e dalle necessarie verifiche della documentazione in atti, accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene ed il bene contenuto nel pignoramento. Inoltre si precisa che i 3 corpi di fabbrica rilevati ricadono sul terreno pignorato identificato con la particella ex 562 del foglio 5, rappresentando ad ogni modo il bene pignorato in maniera inequivocabile.

#### **QUESITO N. 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 dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

A seguito di sopralluogo si è constatato che i tre corpi di fabbrica non sono agibili ed in stato di abbandono come il terreno circostante.

#### **QUESITO N. 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 opponibili all'acquirente;

Dall'esame della documentazione, il bene pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

**- Reg. Part.21473 Reg. Gen.13458 nota del 29.07.2008**

Verbale di Pignoramento del 22 aprile 2009 – Tribunale di Latina – a favore di XXXXX contro "debitore";

**- Reg. Part.8125 Reg. Gen.26968 nota del 10.08.2005**

Ipoteca legale derivante ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99, iscritta a Latina a favore del Servizio riscossione tributi concessionaria di Latina, rep. 32311 del 03/08-05 contro "debitore";

**QUESITO N. 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 contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Nello specifico sul bene non sussistono formalità, vincoli o oneri, gravanti da compromettere il pieno godimento.

**QUESITO N. 7**

**procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla Legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponga ove mancante - provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Dall'esame della documentazione catastale, già dai primi accertamenti, è emerso la mancata denuncia dei n.3 fabbricati ricadenti sul terreno oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto CTU accertava che i citati n.3 fabbricati, non erano riportati nella mappa catastale, pertanto si è reso necessario rilevare l'effettiva consistenza per procedere ad aggiornare la situazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Latina - sezione catasto, mediante il rilievo topografico e l'elaborazione con il programma "pregeo" al fine dell'inserimento in mappa dei fabbricati (Tipo mappale approvato n. 244603/2010); in seguito si è proceduto alla presentazione della

planimetria di accatastamento dei n.3 manufatti in corso di costruzione con la procedura informatizzata "docfa".

Detto bene, a seguito dell'aggiornamento catastale, come già menzionato in precedenza, ha assunto la seguente consistenza : Comune di Fondi, catasto urbano, foglio 5 particelle graffate nn.921-922-923 (ex 562/p) categoria F/3. (allegati n.5-6-7-12-13)

#### **QUESITO N. 8**

**verificare se l'immobile ricada 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;**

In merito a quanto stabilito dal D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06 e DPR n.59/09 sulla "certificazione energetica", si evince dalle necessarie verifiche dell'involucro edilizio, che i tre manufatti da completare corrispondono ad una prestazione energetica globale di Classe G, o meglio attualmente gli immobili appartengono alla classe minore, quindi sarà possibile classificare i fabbricati a seguito dei lavori di completamento.

#### **QUESITO N. 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 dell'attuale normativa;**

Dopo vari accessi, l'Ufficio Tecnico Comunale, ha ricercato e messo a disposizione la documentazione accertando che detti 3 corpi di fabbrica risultano edificati abusivamente in due periodi ben distinti:

**Opere abusive eseguite entro il 03-05-1982**

Oggetto di domanda di sanatoria edilizia prot. n.2/3670 del 27-02-1995 ai sensi della Legge 724/94 a nome del sig. XXXXXXX, inerenti il corpo "abitazione, il corpo "W.C." ed il corpo "deposito". Per detta istanza non è stata rilasciata a tutt'oggi alcuna Concessione edilizia; la pratica risulta non definita in quanto carente della documentazione tecnica. Ad ogni modo non sussistono impedimenti al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

- Per quanto attiene la sanatoria presentata ai sensi della Legge 724/94, si ritiene che sia necessario un costo presumibile di € 4.000,00 (euro quattromila/00) per spese tecniche ed oneri (progetto stato di consistenza delle opere, collaudo delle opere, relazione, fotografie, perizia giurata, saldo oblazione, saldo oneri comunali, parere vincolo idrogeologico).

Per quanto attiene il condono di cui alla L.724/94, si evince che l'oblazione/oneri è stata versata con le seguenti attestazioni, come segue:

1. bollettino n.365 del 31/12/1994 per l'importo di Lire 964.920 su c/c n.255000 Amministrazione P.T. Oblazione, Ufficio postale Salto di Fondi;
2. bollettino n.96 del 27/02/1995 per l'importo di Lire 528,810 su c/c n.12575049 Comune di Fondi-servizi tesoreria oneri comunali, Ufficio postale Fondi, S. Magno;

**Opere abusive accertate nell'anno 2000 (entro il 31-12-2003)**

Ampliamento del corpo "abitazione" come accertato dal Comune di Fondi – Ufficio Tecnico Urbanistico in data 14 maggio 2000; detto ampliamento di mq. 87,10 e volume di circa mc.300 è adiacente al corpo abitazione citato in precedenza (oggetto di richiesta di condono L.724/94), pertanto è suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi art. 40 della Legge n. 47/1985, previo la presentazione di un elaborato grafico di consistenza e l'annessa documentazione, nonché il pagamento degli oneri comunali e

dell'oblazione secondo la L.326/03 smi e LR n.12/04 smi. Riassumendo quanto esposto si ritiene, sulla scorta delle informazioni assunte, che occorrerà una spesa presumibile pari a circa € 25.000,00 (euro venticinquemila/00 di oneri comunali, oblazione, accatastamento, perizie, relazione e grafico di consistenza, parere vincolo idrogeologico) per la definizione dell'ampliamento secondo quanto stabilito dalla L. n. 326/03 e L.R. n.12/04.

Il Certificato di Agibilità, dovrà essere rilasciato in seguito previo l'integrazione della citata documentazione e termine dei lavori di completamento.

**QUESITO N. 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 ed alla redazione del frazionamento;**

A giudizio dello scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, la vendita deve avvenire in un unico lotto.

**QUESITO N. 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;**

L'immobile in esame è pignorato per la proprietà di 1000/1000 nei confronti del "debitore". Tale bene viste le caratteristiche, le dimensioni e la funzionalità, costituisce un lotto unico.

**QUESITO N. 12**



Determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle Leggi vigenti;

#### DETERMINAZIONE VALORE

Tale stima si estrinseca attraverso il seguente procedimento:

- indagini di mercato al metro quadrato per beni simili presso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (catasto) di Latina, Agenzie immobiliari, recenti contrattazione tra privati ed esperienza personale sulla base delle peculiarità dell'immobile;
- la suddivisione delle superfici omogenee per natura, destinazione e caratteristiche;
- l'adozione come parametro di riferimento il metro quadrato, in base allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato attuale dei manufatti che necessitano di lavori di miglioramento e completamento (copertura/tetto, pavimenti, impianti ed intonaci, rifiniture)

#### **BENE pignorato per la quota di proprietà pari ad 1000/1000**

si è assunto il seguente valore medio ordinario al metro quadrato utile di € 800,00 per il corpo "abitazione", di €300,00 per il corpo "W.C.", di € 600,00 per il corpo "deposito" e di € 4,00 per il terreno circostante; detti parametri di valore assunti comprendono tutte le valutazioni e peculiarità.

#### **A) - VALORE corpo "abitazione" porzione (oggetto di sanatoria L.724/94) +**

**ampliamento (da sanare):**

superficie x valore unitario €/mq.

mq.115 x Euro 800,00 = € 92.000,00 (euro novantaduemila/00)

**B) - VALORE corpo "w.c.":**

mq.4,80 x Euro 200,00 = € 960,00 (euro novecentosessanta/00)

**C) - VALORE corpo "deposito",**

superficie x valore unitario €/mq.

mq.23,65 x Euro 600,00 = € 14.190,00 (euro quattordicimilacentonovanta/00)

**D) - VALORE TERRENO** (mq.2675+mq.157+mq.46)=mq.2878

mq.2878 x Euro 3,00 = € 8.634,00 (euro ottomilaseicentotrentaquattro/00)

**Valore della quota pignorata (A+B+C+D):**

(A+B+C+D)= € 115.784,00 (euro centoquindicimilasettecentottantaquattro/00)

Detto valore deve essere scorporato del valore per la definizione della sanatoria edilizia di €29.000,00 indicato in risposta al quesito 6 come di seguito specificato:

Valore del bene pignorato = (€ 115.784,00 - € 29.000,00) = **€ 86.784,00** (euro ottantaseimilasettecentottantaquattro)

\*\*\*\*\*

Tanto doveva accertare, determinare e riferire il sottoscritto C.T.U in adempimento al mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Immobiliare.

Fondi li, 18 ottobre 2010

Il C.T.U

**Si allega:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. stralcio catastale non aggiornato (senza fabbricato in mappa);

