

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA
Esecuzione Immobiliare

ES.IMM. n°48/2009

Processo esecutivo promosso da:

BANCA POPOLARE DI FONDI

Contro:

ES.IMM. n° 49/2009

Processo esecutivo promosso da:

BANCA POPOLARE DI FONDI

Contro:

G.E. DOTT.SSA CARLA MENICHETTI

RELAZIONE PERITALE

ED

ALLEGATI



SOMMARIO

Premessa	3
1 - Esame della documentazione ed inizio operazioni peritali	3
2 - Descrizione dei beni pignorati e della zona dove sono ubicati	4
2.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale.....	4
2.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra).....	6
2.3 - Unità immobiliare uso civile abitazione (Primo e Secondo Piano)...	7
3 - Conformità attuale del bene.	9
4 - Stato di possesso dei beni pignorati.	11
5 - Titolarità dei beni / Ispezioni effettuate presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Latina.....	11
5.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale.....	11
5.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra).....	12
5.3 - Unità immobiliare adibita a civile abitazione (appartamento 1°P) .	13
6 - Formalità, vincoli o oneri	14
7 - Risultanze catastali	14
7.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale.....	16
7.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra).....	16
7.2 - Unità immobiliare uso civile abitazione (Primo Piano - Soffitta) .	17
8 - Certificazione energetica	18
9 - Regolarità edilizia e risultanze urbanistiche	19
9.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale.....	19
9.2 - Unità Immobiliari in Via Vittorio Emanuele Orlando.....	20
10 - Divisibilità dei beni	22
11 - Quote di proprietà degli immobili.....	22
12 - Determinazione del valore attuale dei beni pignorati	23
12.1 - Stima del Fabbricato adibito a laboratorio artigianale	24
12.2 - Stima dell'unità immobiliare adibita a magazzino/bottega (Piano Terra).....	25
12.3 - Stima Stima dell'unità immobiliare uso civile abitazione (Piano Terra-Primo e Secondo Piano).....	25
13 - Ulteriori accertamenti / Assoggettamento Imposte	26
14 - Conclusioni	27
15 - ALLEGATI	28

Premessa

La sottoscritta arch. Gina Preti con studio a Fondi in Largo Cristoforo Colombo 5, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Latina con il n. 391/A, è stata nominata C.T.U. nei procedimenti di espropriazione forzata n. 48/09 promosso da BANCA POPOLARE DI FONDI contro

....., residente in Fondi (LT) in via Vittorio Emanuele Orlando n. 41 e n. 49/09 promosso da BANCA POPOLARE DI FONDI contro

..... residente in Fondi (LT) In v1, nel corso dell'udienza dell'1-4-2011, tenutasi presso il Tribunale Ordinario di Latina, Sezione Distaccata di Terracina e dopo aver prestato giuramento di rito è venuta a conoscenza dei quesiti di seguito riportati.

1 - Esame della documentazione ed inizio operazioni peritali

"QUESITO N. 1. controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;"

Esaminata attentamente la documentazione ipocatastale ritirata in Cancelleria ed eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la sottoscritta ne ha accertato la regolarità e la completezza.

Si è dato inizio alle operazioni peritali il giorno 6-6-2011, data fissata con comunicazione inviata tramite raccomandate A.R. ai soggetti interessati per effettuare il primo sopralluogo presso uno degli immobili oggetto dell'esecuzione sito in Via Madonna delle Grazie 50 a Fondi (Latina). Tramite nota inviata via fax il 3-6-2011 l'Avv. Vincenzo Pappa, mi comunicava l'impossibilità degli esecutati ad essere presenti all'appuntamento stabilito per problemi familiari chiedendo di fissare un'altra data per un incontro con loro.

Alla data di cui sopra nessuno degli altri soggetti interessati era presente.

Successivamente ho ricevuto nel mio studio la sig.ra figlia degli esecutati e sig.ra, nonché sorella del sig., la quale mi offriva la sua disponibilità in qualità di delegata dai propri familiari a rappresentarli, ad accompagnarmi nei sopralluoghi agli immobili pignorati ed a fornirmi la documentazione richiesta, per quanto possibile.

Preso atto di non avere alternative a tale forma di rapporto con gli esecutati, anche in considerazione della necessità di rilevare l'attuale stato di fatto degli immobili pignorati, si è stabilito un calendario di incontri durante il quale è stata verbalizzata l'attività svolta.

In particolare si è proceduto ad illustrare i quesiti posti dal Giudice e ad eseguire i necessari sopralluoghi col fine di definire degli immobili pignorati le caratteristiche, nonché la loro ubicazione rispetto al territorio comunale.

Si sono in seguito effettuati ulteriori sopralluoghi, sia agli immobili pignorati per il rilievo metrico e fotografico, sia nelle zone limitrofe, oltre che indagini presso agenzie immobiliari e si sono consultate pubblicazioni specifiche in materia di costi per la valutazione degli immobili, il tutto al fine di stabilire il valore commerciale dei beni espropriati con metodo sintetico-comparativo.

Nel corso dei necessari approfondimenti di natura tecnica e giuridica si è ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento catastale degli immobili pignorati con procedura Docfa.

Infine, ritenuto utili e sufficienti gli elementi emersi si è proceduto ad una completa e regolare stesura della relazione di consulenza tecnica.

2 - Descrizione dei beni pignorati e della zona dove sono ubicati

"QUESITO N. 2. descrivere — previo accesso — e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;"

Da quanto è emerso dagli atti procedurali l'esecuzione formulata a carico dei signori *...*, grava sui beni di seguito elencati fedelmente agli atti di pignoramento, tutti situati nel territorio del Comune di Fondi, tramite due azioni procedurali:

E.I. 48/2009								
COMUNE		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Ubicazione	
Proprietà per <i>...</i>								
1	FONDI	U	29	1163	3	C/3	279 mq	Via Spinete, P.T.
2	FONDI	U	29	1163	4	LASTRICO SOLARE		Via Spinete, 1° P.
3	FONDI	T	29	1163	-		are 11,33	Via Spinete
Proprietà per ¼ di DI CICCIO ONORATO, per ¼ di MARCANTONIO LORETA:								
4	FONDI	U	29	2009	1	C/2	84 mq	Via Vittorio Emanuele Orlando, n. 41, P.T.

E.I. 49/2009								
COMUNE		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Ubicazione	
Proprietà per <i>...</i>								
1	FONDI	U	29	2009	1	C/2	84 mq	Via Carrera snc, T
2	FONDI	U	29	2009	2	A/3	6,5 vani	Via Carrera snc, T, 1°P, 2°P

Si evidenzia che in entrambi i procedimenti espropriativi (48/09 e 49/09) risulta pignorato l'immobile al fg. 29 part. 2009 sub.1 (oggi fg. 29 part. 421 sub.16).

2.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale

COMUNE		Fg.	Part.	Cons. e Cat.		Ubicazione
1	FONDI	T	29	1133 mq		Via Inghilterra snc
2	FONDI	U	29	1163-sub.1		C/3 - 270 mq

3	FONDI	U	29	1163-sub. 1	LASTRICO SOLARE	Via Inghilterra snc
---	-------	---	----	-------------	-----------------	---------------------

Intestazioni Proprietà:

Dalle visure relative al catasto fabbricati risulta che sull'immobile gravano diritti di usufrutto parziale a favore di [redacted] mentre al catasto terreni la situazione è tale solo fino al 9-9-1985, data in cui si è provveduto a redigere il tipo mappale per la denuncia del fabbricato realizzato sull'appezzamento di terreno venduto agli esecutati.

Confini:

NORD- EST: 123, 1164, 1162

NORD-OVEST: 2771, 2769

SUD-EST: 1109

SUD-OVEST: 261

Descrizione:

Si tratta di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale di vetreria sito a Fondi (Latina) in Località Spinete in via Inghilterra snc.

La zona all'interno della quale ricade l'immobile risulta essere quella di espansione della città, non ancora completamente urbanizzata sia per quel che riguarda le opere di urbanizzazione primaria che per quelle secondarie.

Essa è distante circa 950 m dalla SS7 Appia che collega sia Roma che Napoli.

La costruzione insiste su di un terreno della superficie pari a 1133 mq. che ad oggi ne costituisce corte esclusiva.

L'edificio, di forma rettangolare di dimensioni 14,61 m. x 24,25 m, avente una superficie coperta pari a 361, 71 mq (di cui 84,23 mq è la superficie coperta di una parte realizzata abusivamente e non sanabile), si sviluppa in un unico piano e si articola in tre corpi di fabbrica affiancati; le strutture sono appoggiate su fondazioni continue realizzate con scavo a sezione obbligata riempito con getto a sacco di calcestruzzo, con sovrastante cordolo in c.a..

Le strutture portanti dell'edificio, nella parte anteriore rispetto alla via di accesso, sono costituite da pareti perimetrali in muratura di blocchetti quadrati di tufo, due pilastri centrali e travi di collegamento in cemento armato. Qui le strutture di orizzontamento sono in latero-cemento, mentre la copertura non coltata, realizzata successivamente in corrispondenza del lastrico solare, è costituita da una struttura metallica a due falde.

I due corpi affiancati al fabbricato, di cui quello laterale è stato presumibilmente realizzato in un secondo tempo senza alcun titolo abilitativo, sono di minore altezza e presentano una struttura portante in muratura di blocchetti di calcestruzzo ed una copertura ad una falda inclinata, non coibentata, in pannelli metallici appoggiati a strutture parte in legno, parte in metallo.

Le pareti interne ed esterne del fabbricato non sono intonacate.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento.

Le porte di accesso al fabbricato sono in lamiera zincata e infisso metallico.

Gli infissi sono in metallo.

L'Impianto idrico in vista è alimentato da Pozzo Artesiano.

L'Impianto elettrico: a 220 V con salvavita da 0,03 A, realizzato con canaline in vista.

Impianto termico: non presente

2.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra)

1	FONDI	U	29	421-sub.16 (ex 2009-sub.1)	C/2	Via Madonna delle Grazie 50
---	-------	---	----	-------------------------------	-----	-----------------------------

Intestazioni Proprietà:

Confini:

NORD- EST: part. 421 sub. 12-13-14-15

NORD-OVEST: part. 421 sub. 2-3-4-10

SUD-EST: Via Madonna delle Grazie

SUD-OVEST: Via Vittorio Emanuele Orlando

Descrizione:

Si tratta di un'unità immobiliare a piano terra a tutt'oggi utilizzata per bottega, uffici e vendita relativamente all'attività artigianale di corniceria, in connessione a quella di vetreria, svolta dall'esecutato ...zo nell'immobile di cui al punto precedente. Essa è inserita nel contesto di un fabbricato realizzato negli anni '50 sito a Fondi (Latina) all'angolo fra via Madonna delle Grazie e Via Vittorio Emanuele Orlando.

La zona urbana all'interno della quale ricade l'immobile risulta essere quella di prima espansione della città, completamente urbanizzata sia per quel che riguarda le opere di urbanizzazione primaria che per quelle secondarie.

Essa è distante circa 250 m dal centro urbano e circa 200 m. dalla SS7 Appia che collega sia Roma che Napoli.

Il locale, delle dimensioni di 10,08 m. x 9,80 m, ha una superficie utile pari a 80,63 mq e si sviluppa a Piano terra comprendendo un vano per i servizi igienici di 2,97 mq ed una struttura metallica di soppalco di 4,23 m x 2,65 m.

Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da pareti perimetrali in muratura, un pilastro centrale e travi di collegamento in cemento armato. Le strutture di orizzontamento sono presumibilmente in latero-cemento.

Le pareti del fabbricato sono rivestite con intonaco cementizio non tinteggiato mentre quelle interne dell'immobile sono rifinite con intonaco civile liscio di colore bianco.

Gli infissi sono di alluminio di colore nero.

La pavimentazione interna è costituita da marmette di cemento.

I locali non sono riscaldati.

L'impianto idrico e fognario è allacciato alla rete urbana.

2.3 - Unità immobiliare uso civile abitazione (Primo e Secondo Piano)

1	FONDI	U	29	421-sub.17 (ex 2009-sub.2)	A/3	Via Vittorio Emanuele Orlando 41
---	-------	---	----	-------------------------------	-----	----------------------------------

Intestazioni Proprietà:

- [REDACTED] 74
- [REDACTED] 74

Confini:

NORD- EST: part. 421 sub. 12-13-14-15

NORD-OVEST: part. 421 sub. 2-3-4-10

SUD-EST: Via Madonna delle Grazie

SUD-OVEST: Via Vittorio Emanuele Orlando

Descrizione:

Si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione situato al 1° Piano del fabbricato e soprastante l'immobile di cui si è detto al punto 2.3. Esso è inserito nel contesto di un fabbricato realizzato negli anni '50 sito a Fondi (Latina) all'angolo fra via Madonna delle Grazie e Via Vittorio Emanuele Orlando.

La zona urbana all'interno della quale ricade l'immobile risulta essere quella di prima espansione della città, completamente urbanizzata sia per quel che riguarda le opere di urbanizzazione primaria che per quelle secondarie.

Tale zona è distante circa 250 m dal centro urbano dove sono raggiungibili i principali servizi (Municipio, Ufficio Postale, Farmacie, Chiese, numerosi negozi, bar, banche, ecc.) e circa 200 m. dalla SS7 Appia che collega sia Roma che Napoli.

L'unità immobiliare, delle dimensioni complessive pari a 10,08 m. x 9,80 m, ha una superficie utile pari a 120,13 mq. e comprende il primo piano dell'edificio ed un secondo livello sottotetto che a tutt'oggi è rifinito e abitato, seppure non conforme dal punto di vista urbanistico come si dirà al punto 9 della presente relazione. L'appartamento presenta un Ingresso/disimpegno da cui si accede ad un soggiorno, ad una cucina, ad un bagno e a due camere. Un terzo vano è accessibile sia dal pianerottolo della scala sia dalla camera matrimoniale.

Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da pareti perimetrali in muratura, un pilastro centrale e travi di collegamento in cemento armato. Le strutture di orizzontamento sono presumibilmente in latero-cemento.

All'appartamento si accede da un portone principale su via Vittorio Emanuele Orlando che permette di entrare nell'androne del fabbricato e accedere al vano scala, ad uso esclusivo di tale unità immobiliare, che conduce all'ingresso all'appartamento al Primo Piano ed a quello al Secondo Piano.

Le pareti del fabbricato sono rivestite con intonaco cementizio non tinteggiato mentre quelle interne dell'immobile sono rifinite con intonaco civile liscio di colore tenue.

Le porte interne sono di legno.

I pavimenti delle stanze sono di marmette di cemento, mentre in cucina e nel bagno essi sono come per il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e con elementi radianti in alluminio.

L'appartamento è fornito di impianto citofonico.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto idrico e fognario è allacciato alla rete urbana.

Dati metrici:

N.	sub.	Destinazione	Piano	Sup. utile m ²
1	17	CORPO SCALA	PT/1°P	21,06 mq
2	17	INGRESSO-DISIMPEGNO	1°P	8,80 mq
3	17	SOGGIORNO	1°P	19,25 mq
4	17	CAMERA 1	1°P	17,55 mq

Proprietà per								A:
1	FONDI	U	29	1163	3	C/3	279 mq	Via Splinete, P.T.
2	FONDI	U	29	1163	4			Via Splinete, 1° P.
3	FONDI	T	29	1163			are 11.73	Via Splinete
Proprietà per								A:
4	FONDI	U	29	2009	1	C/2	84 mq	Via Vittorio Emanuele Orlando, n. 41, P.T.

E.I. 49/2009

In virtù dell'azione procedurale promossa dalla BANCA POPOLARE DI FONDI, SOCIETA' COOPERATIVA con intervento di BANCA CARIGE S.P.A., UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. - già UGC BANCA S.P.A. (mandataria di ASPRA FINANCE S.P.A.) giusto pignoramento immobiliare del 30-3-2009, rep. 457/2009, trascritto a Latina il 30-03-2009 al n° 9173 del Particolare e al n° 14851 del Generale.

COMUNE	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Ubicazione		
Proprietà per							A:	
4	FONDI	U	29	2009	1	C/2	84 mq	Via Carrera snc, T
5	FONDI	U	29	2009	2	A/3	6,5 vani	Via Carrera snc, T, 1°P, 2°P

In merito ai beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra citato va evidenziato che:

- la localizzazione degli immobili relativamente all'indirizzo e numero civico non è corretta tendo conto dell'attuale toponomastica del Comune di Fondi;
- gli identificativi catastali degli immobili di cui ai punti 4 e 5 dell'elenco sopra riportato non sono quelli attuali in quanto con variazione del 25-9-2008 n. 9895.1/2008 in atti dal 25-9-2008 (prot. n. LT0250515) gli uffici dell'Agenzia del Territorio hanno provveduto ad allinearli con quelli presenti al Catasto Terreni (da particella 2009 a particella 421);
- gli stessi immobili di cui sopra (punti 4 e 5) sono risultati privi di planimetrie catastali.

Di seguito si relazionerà circa la correzione delle suddette situazioni catastali operata dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto, all'esito delle attività di aggiornamento catastale svolte dalla sottoscritta e delle variazioni presentate all'Agenzia del Territorio, la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

COMUNE	Fg.	Part.	Cons. e Cat.	Ubicazione		
Proprietà per					A:	
1	FONDI	T	29	1163	1'133 mq	Via Inghilterra snc
2	FONDI	U	29	1163-sub. 3	C/3 - 270 mq	Via Inghilterra snc
3	FONDI	U	29	1163-sub. 4	LASTRICO SOLARE	Via Inghilterra snc
Proprietà per					A:	

4	FONDI	U	29	421-sub.16	C/2 - 84 mq	Via Madonna delle Grazie 50
5	FONDI	U	29	421-sub.17	A/3 - 6,5 vani	Via Vittorio Emanuele Orlando 41

Si evidenzia inoltre il fatto che l'atto di pignoramento relativo al procedimento esecutivo n. 48/09 individua come proprietari degli immobili interessati il sig. _____, L. _____ anziché _____), per cui esso risulta trascritto (Reg. Gen. 14849 - Reg. Part. 9171/Presentazione del 29-5-2009) contro soltanto _____.

Di conseguenza dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29 Part. 1163 sub 3 e 4, comprensiva dell'area cortilizia, risulta pignorata solo la quota di proprietà della sig.ra Marcantonio Loreta pari a 500/1000.

Nonostante quanto su esposto, si può affermare che i dati indicati nei verbali di pignoramento, pur erronei e non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato e comunque consentono l'individuazione dei beni.

4 - Stato di possesso dei beni pignorati.

"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 occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;"

Riguardo ai beni pignorati in questione, durante il sopralluogo si è potuto constatare che essi sono tutti utilizzati dagli esecutati sia per quanto riguarda l'abitazione che gli immobili utilizzati per l'attività artigianale di lavorazione di vetri e cornici di cui titolare è Di Cicco Lorenzo, uno dei debitori.

5 - Titolarità dei beni / Ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina.

"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 non opponibili all'acquirente;"

5.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale

COMUNE	Fg.	Part.	Cons. e Cat.	Ubicazione		
Proprietà per _____) (_____ AT _____ TERRACINA:						
1	FONDI	T	29	1163	1'133 mq	Via Inghilterra snc
2	FONDI	U	29	1163-sub. 3	C/3 - 270 mq	Via Inghilterra snc
3	FONDI	U	29	1163-sub. 4	LASTRICO SOLARE	Via Inghilterra snc

Dall'esame dei documenti in atti si rilevano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
Reg. Gen. 25468 - Reg. Part. 4012 / Presentaz. n.42 del 7-12-2001
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro F
- 2) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
Reg. Gen. 41635 - Reg. Part. 13242 / Presentaz. n.128 del 16-12-2005
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro
- 3) ISCRIZIONE - DECRETO INGIUNTIVO del 19-7-2007
Reg. Gen. 32086 - Reg. Part. 10442 / Presentaz. n.2 del 25-8-2007
a favore di BANCA CARIGE SPA con sede in Genova
e contro L
- 4) ISCRIZIONE - DECRETO INGIUNTIVO del 19-7-2007
Reg. Gen. 32086 - Reg. Part. 10442 / Presentaz. n.2 del 25-8-2007
a favore di BANCA CARIGE SPA con sede in Genova
e contro
- 5) ISCRIZIONE - DECRETO INGIUNTIVO del 29-1-2008
Reg. Gen. 3015 - Reg. Part. 426 / Presentazione del 4-2-2009
a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna
e contro
- 6) TRASCRIZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
Reg. Gen. 14849 - Reg. Part. 9171 / Presentazione del 29-5-2009
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro M

5.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra)

COMUNE	Fg.	Part.	Cons. e Cat.	Ubicazione
Proprietà per ½ di DI CICCO ONORATO, per ½ di MARCANTONIO LORETA:				
4	FONDI	U 29	421-sub.16 (ex 2009-sub.1)	C/2 Via Madonna delle Grazie 50

Dall'esame dei documenti in atti si rilevano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
Reg. Gen. 41635 - Reg. Part. 13242 / Presentaz. n.128 del 16-12-2005
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro
- 2) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
Reg. Gen. 18331 - Reg. Part. 6772 / Presentaz. n.5 del 8-5-2007
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro DI
- 3) ISCRIZIONE - DECRETO INGIUNTIVO del 19-7-2007

- Reg. Gen. 32086 - Reg. Part. 10442 / Presentaz. n.2 del 25-8-2007
a favore di BANCA CARIGE SPA con sede in Genova
e contro l'.....
- 4) ISCRIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO del 19-7-2007
Reg. Gen. 32086 - Reg. Part. 10442 / Presentaz. n.2 del 25-8-2007
a favore di B.....
e contro
- 5) ISCRIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO del 29-1-2008
Reg. Gen. 3015 - Reg. Part. 426 / Presentazione del 4-2-2009
a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna
e contro
- 6) TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 30-3-2009
Reg. Gen. 14849 - Reg. Part. 9171 / Presentazione del 29-5-2009
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro
- 6) TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 30-3-2009
Reg. Gen. 14851 - Reg. Part. 9173 / Presentazione del 29-5-2009
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro

5.3 – Unità immobiliare adibita a civile abitazione (appartamento 1°P)

COMUNE	Fg.	Part.	Cons. e Cat.	Ubicazione
Proprietà per ½ di DI CICCIO ONORATO, per ½ di MARCANTONIO LORETA:				
5	FONDI	U 29	421-sub.17 (ex 2009-sub.2)	A/3 Via Vittorio Emanuele Orlando 41

Dall'esame dei documenti in atti si rilevano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO
Reg. Gen. 18331 - Reg. Part. 6772 / Presentaz. n.5 del 8-5-2007
a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro
- 3) ISCRIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO del 19-7-2007
Reg. Gen. 32086 - Reg. Part. 10442 / Presentaz. n.2 del 25-8-2007
a favore di BANCA CARIGE SPA con sede in Genova
e contro
- 4) ISCRIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO del 29-1-2008
Reg. Gen. 3015 - Reg. Part. 426 / Presentazione del 4-2-2009
a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna
e contro l'.....
- 6) TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 30-3-2009
Reg. Gen. 14851 - Reg. Part. 9173 / Presentazione del 29-5-2009

a favore di BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT)
e contro

Per una conoscenza degli atti all'attualità si è proceduto ad una verifica della stessa documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina da cui si evince che a carico dei debitori non risultano, ad oggi, pubblicate ulteriori formalità gravanti sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

6 - Formalità, vincoli o oneri

"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;"

Dall'atto di compravendita stipulato in data 14-4-1979 (rogante notaio Antonio Schettino in Formia - rep. 220, registrato a Formia il 2-5-1979 al n. 1316 vol. 75) si evince l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile sul lotto distinto con mappale n. 1163 del fg. 29 lungo il confine con la particella n.1162 tramite una striscia larga tre metri lineari destinata a metà sede stradale che, unita ad altra analoga adibita a tale scopo dal proprietario del terreno frontista, costituisce una strada larga sei metri.

Non si rilevano altre formalità, vincoli o oneri del tipo richiesto.

7 - Risultanze catastali

"QUESITO N. 7. procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto - ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;"

Come in parte si è anticipato nel paragrafo 3 della presente relazione, nel corso dell'esame sia della documentazione in atti che di quella conservata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, si è riscontrato il fatto che:

- la localizzazione degli immobili relativamente all'indirizzo e numero civico non è corrispondente all'attuale toponomastica del Comune di Fondi;
- gli identificativi catastali degli immobili di cui ai paragrafi 2.2 e 2.3 non sono quelli attuali in quanto con variazione del 25-9-2008 n. 9895.1/2008 in atti dal 25-9-2008 (prot. n. LT0250515) gli uffici dell'Agenzia del Territorio hanno provveduto ad allinearli con quelli presenti al Catasto Terreni (da particella 2009 a particella 421);
- gli immobili di cui ai punti 4 e 5 sono risultati privi di planimetrie catastali;

Per chiarire le incongruenze rilevate sulla documentazione catastale rispetto allo stato attuale del beni pignorati, in carenza di planimetrie catastali e di altra documentazione relativa ai lavori eseguiti sull'immobile successivamente al suo

accatastamento, si è richiesto presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di visionare l'originaria scheda relativa alla partita n.2415. In essa nel 1961 i funzionari degli uffici del catasto preposti a verificare con sopralluogo la consistenza e la categoria dell'immobile denunciato, avevano disegnato a mano libera, come prevede l' art. 43 del DPCM 01-12-1949 n.1142 " *Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano*", le piante relative ai tre livelli di piano del fabbricato indicando la tipologia dei diversi vani.

Dall'esame di tale documentazione si è constatato che:

1) l'immobile avente la particella 421 del fg. 29 ed il sub. 16 (ex part. 2009 sub 1), è denunciato in catasto con destinazione d'uso non corrispondente a quella attuale e presenta un ampliamento, avvenuto in un secondo tempo e non comportante modifiche alla sagoma dell'edificio, con la realizzazione di un soppalco interno ed un vano per i servizi igienico-sanitari;

2) l'immobile avente la particella 421 del fg. 29 ed il sub. 17 (ex part. 2009 sub 2), risulta avere una consistenza catastale, pari a vani 6,5 distribuiti su piano terra, primo e secondo piano, non corrispondente allo stato di fatto attuale.

Si osserva peraltro che la consistenza catastale agli atti è corrispondente alla descrizione contenuta nell'atto di proprietà con il quale si vendeva un appartamento composto da " *un ingresso, quattro vani e accessori al primo piano e una sovrastante soffitta*".

Premesso che la soffitta al secondo piano è stata suddivisa in un secondo tempo in varie stanze per essere abitata, seppur priva dei requisiti di abitabilità (altezza minima), ed è stata ampliata orizzontalmente chiudendo una parte lasciata a lastrico solare, se si calcola ad oggi la consistenza catastale si riscontra un incremento pari a 3 vani.

Si è provveduto pertanto a redigere le planimetrie mancanti tenendo conto dei rilievi a vista di cui sopra effettuati nel '61 dall'ufficio tecnico erariale e ad inoltrare le variazioni catastali all' Agenzia del Territorio con procedura DOCFA.

Si è ritenuto non necessario effettuare la variazione dovuta ad ampliamento, a diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso in quanto gli interventi eseguiti sugli immobili senza alcun titolo abilitativo devono essere sanati. Ciò anche in considerazione del fatto che, come chiarisce il Consiglio Nazionale del Notariato nello studio n. 1-2011/E, la norma contenuta nel D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla L.n. 122 del 30 luglio 2010, che a proposito di " *atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti*" recita " *Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*", non riguarda i decreti di trasferimento, fermo restando la necessità di dare avvertenza delle difformità nella relazione peritale, come si provvede a fare nel nostro caso al paragrafo 9.

A tutt'oggi i dati risultano aggiornati come richiesto in quanto gli Uffici hanno concluso l'iter amministrativo e ciò si desume dalle ultime visure catastali effettuate presso la Banca-Dati dell'Agenzia del Territorio, allegate alla presente relazione. Di seguito si riassumono i dati catastali come aggiornati.

7.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale in Via Inghilterra snc

N.1	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	FG.	PART.	Sub.	Cat.	cl.	Consistenza	Rendita
1	29	1163	3	C/3	4	279 mq	Euro 864,55
2	29	1163	4	Lastrico solare			
3	29	1163		ENTE URBANO		0 ha 11 a 33 ca	
Intestatari: DI CICCIO ONORATO per la quota di 1/2 MARCANTONIO LORETA per la quota di 1/2							

Il lotto di terreno agricolo riportato nel N.C.T. al FG. 29 con il n. 1163 di ettari 0 are 11 e centiare 33, ubicato nel Comune di Fondi, è derivato da un frazionamento del 10-4-1979 n. 69.1/1979, in atti dal 22-9-1995 dell'originaria particella 123 intestata come di seguito:

- 1 - [redacted] NIO, ft
- 2 - [redacted] [redacted] [redacted]
- ~

In data 14-4-1979 con atto di compravendita (rogante notaio Antonio Schettino in Formia Repertorio n. 220, registrato a Formia il 2-5-1979 al n. 1316 vol.75 - Voltura N° 3500.1/1979 in atti dal 22-9-1995) il mappale n. 1163, veniva trasferito in capo a:

- 1 - [redacted]
- 2 - [redacted]

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina è emerso che la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto riscontrato con il sopralluogo relativamente ad un corpo di fabbrica contiguo. Quest'ultimo fu realizzato senza titolo abilitativo e non è sanabile, per cui si è ritenuto di non dover aggiornare la suddetta planimetria.

7.2 - Unità immobiliare adibita a magazzino (Piano Terra) in Via Madonna delle Grazie 50

N.2	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	FG.	PART.	Sub.	Cat.	cl.	Consistenza	Rendita

1	29	421	16	C/2	3	84 mq	
		(ex 2009-Sub.1)					

Il complesso edilizio attualmente riportato nel N.C.E.U. al FG. 29 con il n. 421, ubicato nel Comune di Fondi, fu originariamente realizzato in tre lotti funzionali da Rotunno Onorato nato a Fondi il 22-11-1910 negli anni '50. La parte oggetto del procedimento espropriativo di cui si tratta, consistente in un vano terraneo, fu venduto con rogito del Notaio Vincenzo Petruccelli in Fondi in data 21-2-1960 a:

1 -

2 -

I suddetti acquirenti denunciarono l'immobile al Catasto che fu iscritto alla partita 2415 con la particella 2009 ed il sub. 1.

Successivamente D'Onofrio vendeva la sua quota parte a ...
... il quale divide i propri beni con la coniuge ...

atto del Notaio GRIMALDI in Fondi del 28/05/1987 (Voltura n. 2625/1987 in atti dal 30/03/1990 Repertorio n.: 6725 Registrazione: UR Sede: FORMIA n: 2271 del 11/06/1987).

Per cui ad oggi l'immobile risulta così intestato:

1 - D.

2 - ...

7.2 - Unità immobiliare uso civile abitazione (Primo Piano - Soffitta) in Via Vittorio Emanuele Orlando, 41

N.2	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	FG.	PART.	Sub.	Cat.	cl.	Consistenza	Rendita
1	29	421	19	A/3		6,5 vani	
		(ex 2009-Sub. 2)					

Il complesso edilizio attualmente riportato nel N.C.E.U. al FG. 29 con il n. 421, ubicato nel Comune di Fondi, fu originariamente realizzato in tre lotti funzionali da Rotunno Onorato nato a Fondi il 22-11-1910 negli anni '50. La parte oggetto del procedimento espropriativo di cui si tratta, consistente in un ingresso a piano terra, quattro vani e accessori al primo piano ed una soprastante soffitta, fu venduta con rogito del Notaio Vincenzo Petruccelli in Fondi in data 21-2-1960 a:

1 - ... proprietario per 1/2

2 - ... proprietario per 1/2

I suddetti acquirenti denunciarono l'immobile al Catasto che fu iscritto alla partita 2415 con la particella 2009 ed il sub. 2 di vani 6,5.

Successivamente vendeva la sua quota parte a _____, il quale divide i propri beni con la coniuge _____, con atto del Notaio GRIMALDI in Fondi del 28/05/1987 (Voltura n. 2625/1987 in atti dal 30/03/1990 Repertorio n.: 6725 Registrazione: UR Sede: FORMIA n: 2271 del 11/06/1987).

Per cui ad oggi l'immobile risulta così intestato:

1 - _____

2 - _____

8 - Certificazione energetica

"QUESITO N. 8. Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito;"

A partire dal 29 marzo 2011 è entrato in vigore il D.Lgs n. 28/2011 in tema di promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, che ha introdotto il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del dlgs 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

Il nuovo comma 2 ter prescrive che negli atti di compravendita di edifici o di singole unità immobiliari deve essere inserita un'apposita clausola riguardo alla certificazione energetica dei fabbricati, con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile.

L'attestazione di certificazione energetica previsto dall'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del Dlgs 192/2005 è un documento valido per dieci anni ed in caso di modifiche sostanziali dell'edificio o appartamento (sostituzione infissi, isolamento termico, ecc.) decade. In sintesi viene effettuata una analisi delle prestazioni energetiche dell'immobile al quale infine viene attribuita la classe energetica in base ai parametri fissati dalla normativa (A-B-C-D-E-F-G).

Gli immobili di cui trattasi ricadono fra i casi soggetti alla normativa sul risparmio energetico, pertanto si è provveduto ad effettuare l'analisi delle prestazioni energetiche degli stessi ed a redigere l'attestato di certificazione energetica allegato alla presente relazione.

In sintesi gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nelle seguenti classi energetiche:

1	FONDI	U	Fg. 29	Part. 1163	Sub. 3-4	Classe G
4	FONDI	U	Fg. 29	Part. 421	Sub. 16	Classe G
2	FONDI	U	Fg. 29	Part. 421	Sub. 17	Classe G

9 - Regolarità edilizia e risultanze urbanistiche

"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 della attuale normativa;"

Nel corso delle operazioni peritali si è provveduto a richiedere in data 27-5-2011 prot. n. 22758/A al Comune di Fondi accesso formale agli atti conservati presso gli uffici relativamente agli immobili in questione ed estrazione di copia.

9.1 - Fabbricato adibito a laboratorio artigianale

DATI IDENTIFICATIVI						
FG.	PART.	Sub.	Cat.	cl.	Consistenza	Indirizzo
29	1163	3	C/3	4	279 mq	Via Inghilterra snc
29	1163	4	Lastrico solare			Via Inghilterra snc

Il fabbricato insiste su un'area destinata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16-5-1980 alle modifiche stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Delibera di Giunta n.1353 del 20-3-1978, a:

- Attrezzature Pubbliche a livello di quartiere AU

Esso fu realizzato agli inizi degli anni '80 senza il dovuto titolo abilitativo. Fu richiesta in data 1-4-1986 prot. 1/7124 la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47 del 28-2-1985 che fu rilasciata al proprietario [redacted] Operato con n.1331 il 19-10-2001.

Successivamente fu concesso al proprietario un Permesso di Costruire per realizzare un ampliamento della struttura e una copertura con tetto a falde inclinate sul corpo di fabbrica principale, superiormente al lastrico solare. Solo la nuova copertura è stata effettivamente realizzata, anche se non conformemente al progetto presentato per quanto riguarda la linea d'imposta della copertura. Non risulta presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori, né di conseguenza la richiesta di agibilità dei locali.

Come già anticipato il corpo di fabbrica contiguo lateralmente all'edificio, anch'esso realizzato senza titolo abilitativo e senza il rispetto delle distanze dai confini, non è stato fatto rientrare fra le opere di cui si è richiesta concessione edilizia in sanatoria. Esso non è sanabile ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28-2-1985 in quanto le ragioni di credito per cui si è proceduto all'espropriazione forzata sono successive al 10-12-2004, data ultima entro la quale potevano essere presentate le richieste di sanatoria edilizia.

Tale parte dell'edificio deve essere demolita con un intervento che si ritiene non distruttivo per la parte restante.

9.2 – Unità immobiliari in Via Vittorio Emanuele Orlando

DATI IDENTIFICATIVI						
FG.	PART.	Sub.	Cat.	cl.	Cons.	Indirizzo
29	421	16	C/2	3	84 mq	Via Madonna delle Grazie 50
	(ex 2009-Sub.1)					
29	421	17	A/3	3	6,5 vani	Via Vittorio Emanuele Orlando 41
	(ex 2009-Sub.2)					

Il complesso edilizio attualmente riportato in Catasto Fabbricati al FG. 29 con il n. 421, ubicato nel Comune di Fondi, fu originariamente realizzato in quattro lotti funzionali da Rotunno Onorato nato a Fondi il 22-11-1910 negli anni '50 con progetto approvato in data 1-4-1952.

La parte oggetto del procedimento espropriativo di cui si tratta, consistente in un locale a Piano Terra ed un appartamento ad uso civile abitazione con ingresso a piano terra, quattro vani e accessori al primo piano ed una soprastante soffitta, costituisce l'angolo del complesso edilizio di cui sopra fra via Madonna delle Grazie e Via Vittorio Emanuele Orlando.

Tale edificio fu realizzato fra l'aprile 1952 e il febbraio 1954 limitatamente al piano terra e al 1° piano, come si evince da un'attestazione rilasciata dal Comune su richiesta dei proprietari in data 14-6-1966.

Ad oggi il fabbricato insiste su un'area destinata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi, aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16-5-1980 alle modifiche stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Delibera di Giunta n.1353 del 20-3-1978, a:

- Zona di completamento B1 / If 2,00 mc/mq

Dal rilievo effettuato dalla sottoscritta e dai riscontri sulla documentazione agli atti si è ricavato che:

- l'edificio oggi esistente non corrisponde pienamente agli elaborati grafico-progettuali relativi all'approvazione del progetto dell'intero complesso edilizio, in quanto si sono riscontrate una diversa disposizione degli spazi interni e del corpo scala, differenti soluzioni di prospetto esterno e di copertura e la mancata realizzazione del 2° e 3° piano;
- ad oggi risulta adibito a civile abitazione autonoma anche il 2° piano ricavato dagli spazi del sottotetto controsoffittato all'altezza di gronda pari

a 2,50 m.. L' intervento per adattare il sottotetto a spazi abitativi, effettuato presumibilmente negli anni '90, ha comportato opere edilizie e implantistiche (tramezzi, servizi igienici e impianti idrico, elettrico e di riscaldamento) ed è stato eseguito senza alcuna autorizzazione, né per esso non è stata mai richiesta concessione edilizia in sanatoria. Non è possibile asserire che tali interventi non abbiano comportato modifiche alla sagoma dell'edificio esistente in senso verticale, in quanto non è documentata l'altezza alla gronda dell'edificio all'epoca della sua realizzazione. Tuttavia, considerando che il piano sottotetto non è abitabile, si può affermare che gli interventi non hanno modificato la legittima volumetria.

- contestualmente ai lavori di sistemazione del sottotetto per adattarlo all'uso abitativo, fu realizzato un ampliamento della copertura a falde inclinate su una parte precedentemente lasciata a lastrico solare, in corrispondenza del corpo scala e dal lato dell'edificio confinante su via Vittorio Emanuele Orlando. E' possibile asserire che tale ampliamento ha comportato modifiche alla sagoma dell'edificio esistente in senso orizzontale, ma ottenendo uno spazio non abitabile come quello di cui si è detto al punto precedente, per cui si può affermare che anche la realizzazione di tale intervento non ha modificato la legittima volumetria del fabbricato.

Si sono pertanto studiate le possibilità offerte dalla normativa per sanare tali irregolarità, tenendo conto del fatto che le ragioni del credito risultano posteriori al 10-12-2004, data ultima entro la quale potevano essere presentate le richieste di sanatoria edilizia, e che quindi non è applicabile l'art. 40 u.c. della L. 47/'85:

- la mancanza di conformità dell'edificio esistente al progetto approvato può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" tramite "l'accertamento di conformità" e della successiva Legge Regionale del Lazio n. 15 del 2008. Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia applicabile su interventi di nuova costruzione, o su lavori di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da quello rilasciato.

Il proprietario dell'immobile può far richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria oppure presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, se l'intervento edilizio è stato eseguito in piena conformità sia alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento di realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda di sanatoria. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria ovvero dell'attestazione di conformità in sanatoria

sono subordinati al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, delle sanzioni riportate nell'art. 22 della sopracitata legge regionale, nonché del pagamento del contributo raffrontato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, se dovuti.

- per quanto riguarda l'appartamento sottotetto, potrà essere richiesto il cambio di destinazione d'uso da spazio accessorio (soffitta) a spazio abitativo applicando la Legge Regionale 16 Aprile 2009, n. 13 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti"; nel caso si voglia con l'intervento di recupero del sottotetto avere un'unità immobiliare autonoma, con conseguente frazionamento catastale, il permesso di costruire è subordinato al versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, oltre gli oneri di costruzione. Il Comune di Fondi con Delibera di G.M. n. 399 dell'1-10-2009 ha determinato che il suddetto costo base è pari a 156,32 €/mq.

10 - Divisibilità dei beni

"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 e alla redazione del frazionamento;"

Tenuto conto delle caratteristiche proprie e dell'ubicazione dei beni pignorati, ritengo opportuna la vendita in tre lotti, tenendo conto del fatto che il secondo livello dell'unità immobiliare corrispondente al terzo lotto, pur costituendo oggi un'unità abitativa autonoma, come già relazionato in modo dettagliato al paragrafo precedente, non ha i requisiti di abitabilità che possono essere raggiunti soltanto con opere di adeguamento e richiesta di titolo abilitativo.

Si avrà quindi:

LOTTO N.	COMUNE		Fg.	Mapp.	Sub.	Descrizione
1	FONDI	F	29	1163	3-4	Magazzino uso artigianale e area cortilizia in via Inghilterra snc
		T	29	1163		
2	FONDI	T	29	421	16	Magazzino uso artigianale-commerciale in via Madonna delle Grazie 50
3	FONDI	T	29	421	17	Appartamento uso abitazione in Via Vittorio Emanuele Orlando, 41

11 - Quote di proprietà degli immobili

"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; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;"

L'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 29 Part. 1163 sub 3 e 4, comprensivo dell'area cortilizia, è stato pignorato a favore della BANCA POPOLARE DI FONDI SCRL con sede in Fondi (LT) e contro la Signora I. proprietaria per ½ (Reg. Gen. 14849 - Reg. Part. 9171 / Presentazione del 29-5-2009). Il bene, viste le sue caratteristiche e dimensioni, non è divisibile in natura per cui si procede alla stima dell'intero.

LOTTO N.	COMUNE		Fg.	Mapp.	Sub.	Descrizione	Quota di pignoramento
1	FONDI	F	29	1163	3-4	Magazzino uso artigianale e area cortilizia in via Inghilterra snc	500/1000
		T	29	1163			
2	FONDI	T	29	421	16	Magazzino uso artigianale-commerciale in via Madonna delle Grazie 50	1000/1000
3	FONDI	T	29	421	17	Appartamento uso abitazione in Via Vittorio Emanuele Orlando, 41	1000/1000

12 - Determinazione del valore attuale dei beni pignorati

"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 con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti."

Per stimare gli immobili pignorati nella maniera più corretta possibile, oltre alle osservazioni e alle indagini svolte sul luogo, si sono effettuate ricerche presso gli esperti della zona e le agenzie immobiliari e si sono consultate pubblicazioni specializzate nel mercato immobiliare.

Il valore attuale commerciale dei beni pignorati è stato ricavato con il metodo di stima sintetico-comparativo e lo si è confrontato sia con quello basato sulla capitalizzazione del reddito sia considerando i valori massimi e minimi, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

La sottoscritta ritiene tuttavia che il valore più attendibile sia quello che scaturisce da una stima sintetica, tenendo conto delle considerazioni estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dei terreni, intendendo per condizioni estrinseche quelle relative alla zona in cui sono situati il fabbricato e/o il terreno (presenza di attrezzature di interesse pubblico, ceto medio della popolazione, livello di degrado della zona etc.) e per condizioni intrinseche quelle proprie dell'immobile, le caratteristiche dei locali, il

grado di finitura, l'esposizione prevalente del fabbricato, la superficie utile interna, lo stato di manutenzione dello stabile, lo stato di efficienza degli impianti, etc.

Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste, nella moltiplicazione della superficie commerciale dell'immobile per la quotazione media al metro quadrato della zona in cui esso è ubicato.

Cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

In cui:

V = valutazione dell'immobile

Sc = superficie commerciale

V/mq = valore di mercato al metro quadrato.

In conformità alla norma UNI 10750, la superficie commerciale è stata intesa quale superficie lorda e, cioè, quale somma delle superfici coperte calpestabili (100%), comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superfici ad uso esclusivo, ridotte di un adeguato coefficiente moltiplicativo, delle terrazze e dei balconi scoperti (max 25%).

La superficie esterna è computata nella misura del 10% fino ad una misura pari a quella della superficie coperta del fabbricato, ai sensi del DPR 138/'98.

12.1 – Stima del Fabbricato adibito a laboratorio artigianale

DATI IDENTIFICATIVI					
FG.	PART.	Sub.	Cat.	Consistenza	Indirizzo
29	1163	3	C/3	279 mq	Via Inghilterra snc
29	1163	4	Lastrico solare		Via Inghilterra snc

La sottoscritta, sulla base della propria esperienza, tenendo conto delle condizioni e dell'età dell'immobile, della zona in cui esso è ubicato, della situazione urbanistica, della necessità di demolire il corpo C non sanabile, del fatto che l'oggetto di stima è occupato dagli esecutati e considerati gli esiti delle indagini e ricerche di mercato effettuate, confrontando infine il risultato ottenuto con quello derivante da calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi, ha ritenuto congruo attribuire il seguente prezzo unitario in rapporto alla superfici e commerciale come riportato nella tabella seguente:

Fig. 29 Part. 1163 - Calcolo della Superficie Commerciale e del Valore di mercato									
Destinazione	Piano	Sup. utile m ²	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² b x c	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato c x d	Condizioni	
		a	b	c	d	e	f		

A	CORPO A	P.T.	155,25 m ²	175,15 m ²	100%	175,15 m ²			SCAD.
B	CORPO B	P.T.	79,80 m ²	85,26 m ²	100%	85,26 m ²			SCAD.
C	SOTTOIETTO PRATICABILE		155,25 m ²	175,15 m ²	50%	87,58 m ²			SCAD.
D	CORPO SCALA		14,20 m ²	17,07 m ²	100%	17,07 m ²			SCAD.
E	AREA CORTILIZIA			955,56 m ²	10%	95,56 m ²			
	TOTALE		404,50 m²	1'408,19 m²	100%	460,61 m²	€ 850,00	€ 391'519,35	

Pertanto il più probabile valore commerciale del fabbricato di cui sopra risulta essere pari ad una cifra arrotondata di € 391'519,00.

12.2 – Stima dell'unità immobiliare adibita a magazzino/bottega (Piano Terra)

DATI IDENTIFICATIVI					
FG.	PART.	Sub.	Cat.	Consistenza	Indirizzo
29	421	16	C/2	84 mq	Via Madonna delle Grazie 50

La sottoscritta, sulla base della propria esperienza, tenendo conto delle condizioni e dell'età dell'immobile, della zona in cui esso è ubicato, della situazione urbanistica, del fatto che l'oggetto di stima è occupato e considerati gli esiti delle indagini e ricerche di mercato effettuate, confrontando infine il risultato ottenuto con quello derivante da calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi, ha ritenuto congruo attribuire il seguente prezzo unitario in rapporto alla superfici e commerciale come riportato nella tabella seguente:

Fig. 29 Part. 421 sub. 16 - Calcolo della Superficie Commerciale e del Valore di mercato								
Destinazione	Piano	Sup. utile m ²	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. comm. m ² b x c	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato c x d	Condizioni
		a	b	c	d	e	f	
1 VANO BOTTEGA	P.T.	77,42 m ²	94,69 m ²	100%	94,69 m ²			NORM
2 SERVIZI IGIENICI	P.T.	2,97 m ²	5,39 m ²	100%	85,26 m ²			NORM
3 SOPPALCO	P.T.	11,84 m ²	15,81 m ²	100%	15,81 m ²			NORM
TOTALE		92,23 m²	115,89 m²	100%	195,76 m²	€ 1'075,00	€ 210'442,00	

Pertanto il più probabile valore commerciale del fabbricato di cui sopra risulta essere pari ad una cifra arrotondata di € 210'442,00.

12.3 – Stima dell'unità immobiliare uso civile abitazione (Piano Terra-Primo e Secondo Piano)

La sottoscritta, sulla base della propria esperienza, tenendo conto delle condizioni e dell'età dell'immobile, della zona in cui esso è ubicato, della

situazione urbanistica, del fatto che l'oggetto di stima è occupato e considerati gli esiti delle indagini e ricerche di mercato effettuate, confrontando infine il risultato ottenuto con quello derivante da calcolo basato sulla capitalizzazione dei redditi, ha ritenuto congruo attribuire il seguente prezzo unitario in rapporto alla superficie commerciale come riportato nella tabella seguente:

Fig. 29 Part. 421 sub. 17 - Calcolo della Superficie Commerciale e del Valore di mercato									
	Destinazione	Piano	Sup. utile m ²	Sup. lorda m ²	Coef.	Sup. comm. m ² b x c	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato c x d	Condizioni
			a	b	c	d	e	f	
1	CORPO SCALA	PT	21,06 m ²						NORM.
2	INGRESSO-DISIMPEGNO	1°P	8,80 m ²						NORM.
3	SOGGIORNO	1°P	19,25 m ²						NORM.
4	CAMERA 1	1°P	17,55 m ²						NORM.
5	CAMERA 2	1°P	11,60 m ²						NORM.
6	CAMERA 3	1°P	16,68 m ²						NORM.
7	CUCINA	1°P	16,05 m ²						NORM.
8	SERVIZI IG.	1°P	9,14 m ²						NORM.
A	Somma		120,13 m ²	129,13 m ²	100%	129,13 m ²			NORM.
B	Sup. balconi	1°P	19,49 m ²		25%	4,87 m ²			NORM.
C	Sup. balconi	2°P	17,53 m ²		25%	4,38 m ²			NORM.
D	Sup. sottotetto	2°P	97,33 m ²	129,06 m ²	70%	90,34 m ²			NORM.
	TOTALE					228,73 m²	€ 1'747,00	€ 399'586,07	

il calcolo della superficie dello spazio abitativo ricavato al piano sottotetto senza titolo abilitativo è stato effettuato tenendo conto della possibilità di richiedere il cambio di destinazione d'uso con le modalità indicate al paragrafo 9, ma operando un abbattimento del 30% per compensare gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed i costi per i lavori necessari all'adeguamento dell'immobile ai fini dell'agibilità.

Pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile di cui sopra risulta essere pari ad una cifra arrotondata di € 399'586,00.

13 - Ulteriori accertamenti / Assoggettamento imposte

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro a carico dell'aggiudicatario. Per la vendita degli immobili pignorati si applicano:

- imposta di registro per il 7%;
- imposta ipotecaria: 2%;
- imposta Catastale 1%.

La base imponibile per le imposte da versare è data dal valore degli immobili dichiarato nei relativi atti di trasferimento.

L'INVIM non è più dovuta in base all'art. 8 della L. 488/2001.

14 - Conclusioni

Si riassumono nella tabella seguente i valori commerciali dei beni immobili oggetto di pignoramento come sopra stimati:

	COMUNE		Fg.	Part.	Sub.	Indirizzo	Valore commerciale	quota parte	Valore quota parte
LOTTO 1	FONDI	F	29	1163	3-4	Via Inghilterra snc	€ 391'520,00	500/1000	€ 195'760,00
LOTTO 2	FONDI	F	29	954	16	Via Madonna della Grazie 50	€ 210'442,00	1000/1000	€ 210'442,00
LOTTO 3	FONDI	F	29	609	17	Via Vittorio Emanuele Orlando	€ 399'586,00	1000/1000	€ 399'586,00

Sulla base degli elementi acquisiti con le operazioni di sopralluogo e presso i PP.UU. ritengo di aver espletato l'incarico ricevuto e concludo che il valore attuale commerciale dei beni pignorati è stimato in

Euro 805'788,00

(Ottococinquemilasettecentottantotto/00).

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in un originale composto di ventisette pagine, sia in forma cartacea che in forma elettronica Acrobat (estensione pdf) su cd rom, con i richiesti allegati, per l'Ill.mo G.E.. Essa è inviata in copia al creditore precedente ed al debitore.

Fiduciosa di avere adempiuto con il massimo scrupolo e fedeltà possibili all'incarico affidatomi, rimango a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento potesse necessitare.

Con osservanza

Fondi, il 31-10-2011

Il C.T.U.
Arch. Gina Preti


