

TRIBUNALE DI LATINA

1

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento esecutivo

promosso da :

Contro

.....

Con provvedimento del 17/01/2008 nella esecuzione in oggetto la
Dr.ssa _____ o, mi ha nominato Consulente di Ufficio
fissando l'udienza _____ per il giuramento di rito e la
proposizione dei quesiti.-

In tale data, alla presenza del procuratore di parte procedente, dopo
aver prestato il giuramento di rito, ho ricevuto il seguente incarico:

" 1)- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto
e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato
effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,
oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e
dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al
creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e
delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,
domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove
non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione
urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno
2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta
documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 6-5-08
IL CANCELLIERE

1

- relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2)- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3)- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4)- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5)- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6)- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47;*



7)- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8)- dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

9)- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10)- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11)- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12)- determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); “

Sulla base di quanto precede e nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente ho comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni peritali sul posto per il giorno 26/03/2008 alle ore 15,30 e nel contempo ho provveduto ad acquisire sia la documentazione catastale utile all'espletamento dell'incarico, sia ad eseguire tutte quelle indagini di natura patrimoniale e tecnica espressamente richieste dall'incarico ricevuto.- Di particolare importanza la documentazione tecnica ed urbanistica acquisita presso la ripartizione urbanistica del comune di Latina che si allega alla presente.-

Ritenendo di avere eseguito tutte le indagini ed acquisito tutte le notizie utili, procedo alla stesura della presente relazione che si articola



nei seguenti capitoli, preceduti, comunque, da una dettagliata descrizione dei luoghi, anche in risposta al quesito n. 2.-

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono costituiti da due appezzamenti di terreno situati in comune di Latina, il primo prospiciente via Torre La Felce dalla quale ha accesso diretto, ed il secondo avente, in pratica, soluzione di continuità con il primo ma separato dallo stesso dal fosso denominato appunto " Fosso Torre La Felce " e dai suoi argini laterali i quali, pur non essendo materialmente evidenti essendo il fosso suddetto oggi praticamente asciutto, hanno nel tratto a noi interessato una ampiezza complessiva di ml. 50,00.- Detto Fosso Torre La Felce all'origine costituiva un modesto affluente del Fosso del Gionco.-

Entrambi gli appezzamenti di terreno hanno una ampiezza media di mt. 70,00 ed una profondità totale di circa ml. 730,00 interrotta soltanto dal suddetto Fosso Torre La Felce.- Il fondo è completamente incolto da vari anni e trovasi, comunque, nella immediata periferia Nord del centro abitato di Latina infatti proseguendo via Torre La Felce a soli 60,00 metri di distanza esiste un ampio agglomerato di case isolate come può constatarsi nella planimetria catastale allegata e comunque non aggiornata per quanto riguarda il numero delle costruzioni esistenti.- La stessa via Torre la Felce, traversa di via Romagnoli che prosegue con la S.S. n. 148 Pontina, è strada di grande traffico particolarmente nelle ore di inizio e fine lavoro e nelle ore scolastiche.-

Risultano censiti al Catasto Terreni del comune di Latina in ditta "Metalfer s.r.l. con sede in Latina", e distinti come segue:



- F° 118 particella 533, seminativo di 3° di Ha. 1.84.40 con R.D. € 208,56 e R.A. € 161,90;
- F° 118 particella 534, seminativo di 3° di Ha. 2.39.60 con R.D. € 254,91 e R.A. € 210,36;
- F° 118 particella 536, seminativo erborato di Ha. 0.30.60 con R.D. € 37,30 e R.A. € 29,24;
- F° 118 particella 537, seminativo erborato di Ha. 0.17.60 con R.D. € 21,45 e R.A. € 16,82;

il tutto per una superficie complessiva, quindi, di mq. 47.220.-

La particella 533, che rappresenta la prima metà degli immobili, confina con strada Torre La Felce, fosso del Gionco, fosso Torre La Felce e proprietà - -

Le particelle 534, 536 e 537, che rappresentano la seconda metà, confinano con fosso Torre La Felce, fosso del Gionco, canale delle Acque Medie e prop -

Tutte le suddette particelle sono pervenute alla società Metalfer per mutamento di denominazione o ragione sociale con atto del notaio Ranucci Raffaele del 29/11/1999, rep. 75.860 che si allega in copia alla presente relazione.-

Entrambi gli appezzamenti si trovano in prossimità di una centrale Enel per cui sono gravati da n. 3 servitù di elettrodotto.- Infatti una linea ad alta tensione fiancheggia l'argine del Fosso del Gionco e percorre gli stessi per tutta la loro lunghezza; altra linea ad alta tensione attraversa diagonalmente il primo appezzamento situato su via Torre La Felce ed una terza linea a bassa tensione, situata sul secondo appezzamento, fiancheggia il Fosso Torre La Felce (vedasi foto).-



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

Il precedente ha esibito in atti di causa n. 4 certificati storici corrispondenti ciascuno ad ognuna delle quattro particelle catastali oggetto della esecuzione immobiliare.- Risultano esibiti inoltre n. 8 certificati delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti gli stessi immobili, la certificazione notarile redatta dal notaio,

nonché il certificato di destinazione urbanistica del comune di Latina.-

Tutta la suddetta documentazione risulta essere idonea e completa in ogni sua parte, inoltre ho provveduto ad aggiornare la documentazione catastale con n. 4 certificati attuali ed un estratto di mappa esibendo inoltre l'atto notarile di mutamento della denominazione o ragione sociale dalla soc.

notaio Raffaele Ranucci il 29/11/1999 rep. 75.860.-

Su foglio a parte, inoltre, ho provveduto a predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.-

Quesito n. 2

Per quanto riguarda la descrizione degli immobili oggetto della esecuzione si rimanda a tutto quanto precede il presente il capitolo.-

Quesito n. 3

Trattasi di bene immobile costituito da solo terreno, in parte edificabile, la cui descrizione contenuta nel pignoramento, corrisponde perfettamente a quella attuale ed i dati catastali nello stesso indicati individuano il bene stesso anche nella sua storia catastale e nella documentazione prodotta dalla parte precedente.-



competenze, sottoscrivendo in data 20/04/2006, 04/05/2006 ed 11/07/2006 i verbali delle conferenze di servizi tenutesi presso la sede della Regione Lazio, unitamente a tutti i partecipanti.-

In conseguenza dell'esito positivo di tali Conferenze di Servizi la soc. _____ unitamente, hanno presentato in data 07/02/2008, prot. 14355 n. 3 copie della variante al Piano di lottizzazione che, alla data attuale non avuto ancora alcuna approvazione.-

Fra le varie destinazioni citate quella relativa alle strade riguarda la Viabilità Principale di P.R.G. denominata " _____ " il cui progetto è stato approvato con Deliberazione Consiliare n. 171 del 30/09/1986 per cui le aree interessate a detta viabilità sono vincolate alla inedificabilità assoluta.- Il residuo terreno all'interno del Piano di Lottizzazione " _____ ai " risulta edificabile con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc./mq. 2,00.-

Per maggiore comprensione di quanto fin qui riferito si allegano alla presente i seguenti elaborati:

- Stralcio Piano di Lottizzazione" _____ " oggi " _____ " con riparto delle volumetrie di competenza dei partecipanti ;
- Tav. 0- Planimetrie del Progetto del Centro Servizi della soc. _____ ;
- Relazione e conteggi del Progetto del Centro Servizi della soc. _____ ;
- Deliberazione di Giunta n. 367 del 09/03/98 per autorizzazione alla stipula della Convenzione alla _____



- Planimetria in scala 1:5000 nella quale ho riportato la propr. unitamente alla viabilità di P.R.G.;

Anche se il quesito limita l'indagine allo strumento urbanistico comunale ho ritenuto opportuno approfondire la stessa ad altro strumento urbanistico recentemente adottato.- Trattasi del Piano di Assetto Idrogeologico "P.A.I." recentemente riadottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio con Deliberazione n. 5 del 13/12/2005.- Nel Piano Stralcio relativo all'area di Latina il fondo in oggetto è compreso fra le " Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione, Fascia A e Fascia B2 " la cui normativa, per completezza di esposizione, viene riportata integralmente ad uso dei non addetti ai lavori, e prevede quanto segue:

" ART. 23-(Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione molto elevato- aree a pericolo A)

- 1. Nella fascia A, come definita dall'art. 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena con tempo di ritorno di 30 anni, nonché il mantenimento o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo.*
- 2. Nella fascia A non è consentito l'uso abitativo degli scantinati esistenti e la nuova realizzazione di vani interrati o seminterrati.*
- 3. Nella fascia A non è inoltre consentito effettuare tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi ivi compresi i campeggi e le attrezzature turistico-ricreative all'aperto e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:*
 - a) interventi di demolizione senza ricostruzione;*
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3 del T.U. edilizia*



380/01 lett .a) b) c) senza aumento di superfici e di volume ad esclusione dei cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico urbanistico.

- c) *Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;*
- d) *interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;*
- e) *interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree e/o degli edifici e/o delle infrastrutture a rischio, previa approvazione dell'Autorità, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;*
- f) *interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;*
- g) *ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso, o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, previa approvazione dell'Autorità;*
- h) *le pratiche per la corretta attività agraria o forestale effettuate in conformità con le procedure indicate dal regolamento in materia di gestione delle risorse forestali di cui al D.G.R. n. 469 del 01/04/2005, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o produca ostacolo al libero deflusso delle piene;*



- i) *interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, al recupero ambientale ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica, previa approvazione dell'Autorità;*
- j) *occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- k) *interventi di manutenzione idraulica, come definiti nell'Allegato 8.*

ART.25 – (Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione elevato- aree a pericolo B2)

1. *Nella fascia B2, come definita dall'art.7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica.*
2. *Nella fascia B2 non sono consentite tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:*
 - a) *tutti gli interventi consentiti nella fascia A e B1, di cui agli artt. 23 e 24;*
 - b) *qualsiasi altro intervento oltre a quelli previsti alla lettera a), purchè munito di un adeguato studio idraulico eseguito da professionista abilitato approvato dall'Autorità idraulica competente e rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8, che dimostri la messa in sicurezza delle aree soggette all'intervento stesso e che non si aumentino le condizioni di pericolo delle aree a monte e a valle."*



Sempre per maggiore comprensione di quanto sopra si allegano alla presente relazione i seguenti ulteriori elaborati:

- Tav. 2.07 Sud del 30/11/2005 del P.A.I. in scala 1:10.000;
- Stralcio di Piano di Lottizzazione i nella quale sono riportati i vincoli del P.A.I., Fascia A e Fascia B2;

Quesito n. 9

L'immobile, ovvero l'intero appezzamento di terreno pignorato, non risulta occupato da alcuno.- Esso è completamente incolto e l'unico soprassuolo rilevato è costituito da erbe infestanti e sterpaglie che stanno a dimostrare che risulta essere incolto da lungo tempo.-

Quesito n. 10

Omissis

Quesito n. 11

Dalle indagini eseguite presso i vari Enti non risulta che i beni in oggetto siano gravati da particolari vincoli di inalienabilità o indivisibilità di alcuna natura né di diritti demaniali o di uso civico.- Gli stessi, comunque, sono gravati da n. 3 servitù di elettrodotto di cui due ad alta tensione.-

Quesito n. 12

Si è visto in precedenza che i beni oggetto della presente esecuzione sono costituiti esclusivamente da terreno in parte agricolo in quanto previsto nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Latina (Zona H-rurale) ed in parte edificabile in quanto facente parte del Piano Particolareggiato di Lottizzazione della “ Zona E-Servizi Generali “ all'interno del quale sono comprese aree edificabili, parcheggi, verde pubblico ecc.-

Nel rispetto delle suddette previsioni, quindi, possiamo distinguere la superficie dell'area destinata a “ Zona E- Servizi Generali “ che ammonta a mq. 27.750 ed è individuata dalla particelle 536, 537 e parte della particella 534 e la superficie dell'area destinata a “Zona H- rurale “



che ammonta a mq. 19.470 ed è individuata dalle particelle 533 e dalla residua superficie della particella 534.-

E' evidente quindi che il valore dei beni in oggetto è in funzione non solo della accertata edificabilità ma soprattutto della sua potenzialità edificatoria in quanto, sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc./mq., si ha una volumetria edificabile, con destinazione a Servizi Generali, di complessivi mc. 55.500 riferiti esclusivamente alla Zona E mentre il residuo terreno di mq. 19.470, riferito alla zona H rurale, non raggiungendo la superficie minima prevista dal P.R.G., non sviluppa alcuna volumetria e pertanto sarà valutato esclusivamente come terreno agricolo.-

La valutazione dell'immobile nella sua globalità, quindi, si differenzia in relazione alla destinazione o meglio in base alle previsioni dello strumento urbanistico facendo rilevare, comunque, che le limitazioni previste dal Piano di Assetto Idrogeologico non incidono sulla potenzialità dello stesso poiché è sufficiente presentare una variante al progetto di Lottizzazione approvato con Deliberazione Consiliare n. 109 del 24/07/97 concentrando tutta la volumetria prevista di mc. 55.500 in un unico lotto esterno alla Fascia A del suddetto P.A.I, così come è stato fatto dalla soc. _____ unitamente alla ditta _____ che hanno presentato in data 07/02/2008, prot. 14355 istanza (che si allega in copia) di variante al precedente Piano di Lottizzazione per la realizzazione di un unico corpo di fabbrica.-

Premesso quanto sopra procedo ora alla valutazione dell'immobile medesimo precisando che, relativamente alla volumetria in esso prevista, non è possibile eseguire una stima analitica poiché è talmente ampia la



19

Quesito n. 6

Gli immobili oggetto di relazione sono costituiti esclusivamente da terreni con varia destinazione urbanistica.- Non esistono sugli stessi edifici di alcuna natura.-

Quesito n. 7

I beni pignorati, avendo destinazione urbanistica diversa ed essendo peraltro separati pressochè al centro dal Fosso Torre La Felce che li divide in due parti, coincidendo tale separazione fortunatamente con la diversa destinazione urbanistica, potrebbero effettivamente essere posti in vendita in due lotti separati.- Si osserva, però, che in tale ipotesi il lotto con destinazione edificabile “ a Servizi Generali “ fino a quando non sarà realizzata la strada di P.R.G. denominata “ “ non avrebbe possibilità di accesso a meno che non si costituisca una servitù di passaggio sull’altro lotto con destinazione “ Rurale “ che lo separa attualmente dalla strada Torre La Felce.-

Ritengo pertanto opportuno, onde evitare servitù di passaggio che penalizzerebbero il fondo servente, procedere alla vendita in unico lotto anche perché, come si vedrà in seguito, il valore di detto fondo servente è minimo rispetto a quello del fondo servito.-

Quesito n. 8

I beni oggetto di stima risultano pignorati per intero essendo la società Metalfer proprietaria del 100% degli stessi .- Non occorre pertanto procedere ad alcun frazionamento e gli stessi verranno posti all’asta per intero.-



casistica di quanto è realizzabile nella zona destinata a “ Servizi Generali “. - La stima analitica infatti richiede di ipotizzare la realizzazione dell’edificio previsto quantificandone il costo di costruzione (privo appunto dell’incidenza del terreno), comprensivo di tutte le spese generali, aggiungere ad esso i costi di cui alla legge Bucalossi, interessi passivi, spese tecniche, utile dell’impresa ecc., determinarne il prezzo di vendita e sottrarre ad esso quanto precedentemente determinato.- Il risultato di tale operazione rappresenterebbe il valore del terreno.- Sono tali e tante le variabili che sicuramente porterebbero ad un risultato non attendibile.-

Esistono invece sul mercato immobiliare di Latina parametri abbastanza consolidati e controllati anche direttamente che, nel caso in esame, più correttamente corrispondono alla realtà.- Sto parlando di una stima sintetica basata sulla comparazione del bene in oggetto con altri di prezzo noto per essere stati di recente oggetto di trattative di compravendita.-

Il mercato immobiliare di Latina, infatti, abbastanza attivo negli ultimi anni ci offre una tale quantità di termini di paragone che è sufficiente istituire una monografia di merito dei prezzi noti riferiti a terreni edificabili e per ognuno di essi fissarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per poi paragonarli all’immobile in oggetto.- Tale metodo vale sia per terreni edificabili che per terreni agricoli.-

Dall’esame di tale monografia mi è quindi possibile stabilire i seguenti prezzi o valori unitari:

- a)- terreno agricolo : €. 35.000,00/Ha di superficie;
- b)- terreno edificabile : €. 43,00/mc. v.p.p. di volumetria realizzabile.-



Applicando, quindi, i suddetti prezzi unitari alle relative superfici e volumetrie si ottiene in valore globale degli immobili oggi oggetto di esecuzione immobiliare, come segue:

a) terreno agricolo :

Ha. 1,9470 x €. 35.000,00 = €. 68.145,00

b) terreno edificabile:

mc. 55.500 x €. 43,00 = €. 2.386.500,00

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE €. 2.454.645,00

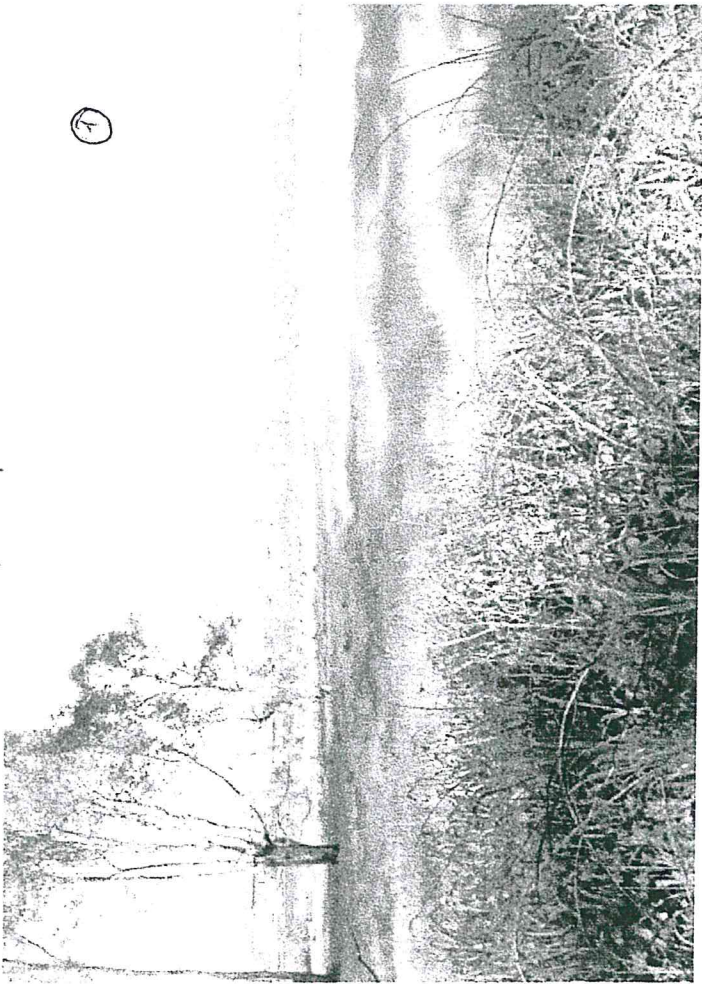
Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto

Il Consulente di Ufficio

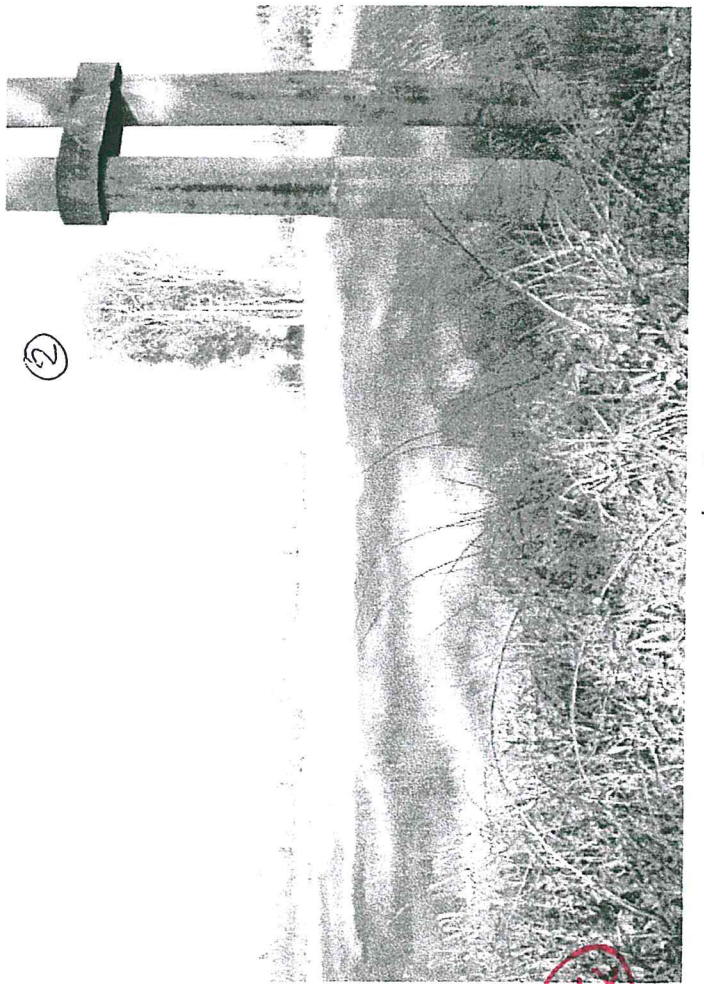
(arch. Enrico Irace)



FOTO 4 VEDUTA DEL FOSCO TORRE LA FELCE



①



②

FOTO 1-2 o 3 VEDUTA DEL FONDO DA VIATORRE LA FELCE



④



③

18

TRIBUNALE DI LATINA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento esecutivo promosso
da:

Contro

Note tecniche aggiuntive alla relazione di Ufficio in atti di causa

Preso atto dell'Ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa M.V. Fuoco, a quanto in essa contenuto ed in particolare all'istanza dell'Avv. _____ la quale fa riferimento ad una perizia stragiudiziale redatta dal _____ e ad un contratto preliminare di compravendita datato 02/02/2007 che rispettivamente fisserebbero il valore del compendio immobiliare oggetto della esecuzione in €. 8.250.000,00 ed in €. 7.800.000,00, intendo in questa sede ribadire ed approfondire le considerazioni che mi hanno indotto a quantificare in €. 2.454.645,00 il valore globale dei beni immobili oggetto della relazione.-

1)- detti beni sono costituiti da due appezzamenti di terreno della estensione complessiva di mq. 47.220 di cui soltanto il primo, di mq. 18.440, ha accesso dalla strada comunale Torre La Felce mentre **il secondo, di rimanenti mq. 28.780, è privo di accesso** in quanto si trova oltre il Fosso Torre La Felce che, compresi gli argini e le fasce frangivento ex O.N.C., ha una ampiezza complessiva di mt. 50.-

Tale ultima superficie, di fatto interclusa, è proprio quella ricompresa nel P.R.G. di Latina con destinazione a Servizi

2

Scuse

15

Generali mentre l'appezzamento con accesso diretto da via Torre La Felce ha destinazione agricola secondo lo stesso P.R.G.-.-

2)- Entrambi gli appezzamenti, comunque, sono situati in zona notevolmente degradata del territorio comunale in quanto, oltre ad essere divisi dal Fosso Torre La Felce e fiancheggiati per tutta la lunghezza dal Fosso del Gioco e nella parte terminale, a Sud, dal Canale delle Acque Medie, **a soli mt. 80 sul lato Est esiste un insediamento completamente abusivo** costituito da oltre un centinaio di lotti sui quali nel corso degli anni sono state realizzate modeste costruzioni prive di autorizzazione che oggi formano un nucleo edilizio abusivo oggetto di recupero urbanistico ex legge n. 47/85.-

3)- Nelle immediate vicinanze esiste una importante centrale elettrica dalla quale si dipartono una miriade di linee elettriche in tutte le direzioni.- **Una linea elettrica a Media Tensione (20 Kw) attraversa in diagonale la prima parte del fondo in oggetto mentre altre due a Media Tensione (20 Kw) percorrono per tutta la loro lunghezza i due appezzamenti** fiancheggiando il limitrofo Fosso del Gionco.- Tali linee elettriche, dalle indagini svolte presso gli uffici Enel di Latina, sono state realizzate a seguito dei seguenti atti stipulati fra l'Enel ed il _____, precedente proprietario dei terreni oggi della _____ a titolo oneroso:

-Convenzione di costituzione di servitù di elettrodotto registrata a Milazzo il 18/12/1063.- All. n.1.- (di tale Convenzione si è reperita soltanto la prima pagina ma, da informazioni fornite dall'Enel, riguarda le linee elettriche fiancheggianti il Fosso del Gionco ed il Fosso Torre la Felce; con colore verde nelle planimetrie All.n. 2 e 3)-



-n.2 Convenzioni del 1983 di costituzione di elettrodotto da 20 Kw (entrambi le convenzioni riguardano la linea che taglia in diagonale il primo appezzamento con accesso diretto da via Torre La Felce; con colore rosso in planimetria.- All. n. 2 e 3-

Ai sensi dell'art. 1068 C.C. " il proprietario del fondo servente non può trasferire l'esercizio della servitù in luogo diverso da quello nel quale è stata stabilita originariamente ".- Secondo il Regolamento Enel, All. n.4, è comunque possibile lo spostamento attribuendo però sempre al richiedente tutti gli oneri connessi allo spostamento a condizione che **"il proprietario del fondo servente offra ad Enel altro luogo adatto all'esercizio della servitù (art. 122 comma 5 T.U. 1775/1933).- In caso di diniego lo spostamento non è dovuto"** in particolare in caso di **"indisponibilità sulla proprietà del richiedente di altro luogo** adatto all'esercizio della servitù inamovibile (se tecnicamente possibile)" e comunque, ove mai fosse possibile, lo spostamento di circa 35 tralicci metallici e pali del tipo di quelli esistenti con i relativi basamenti in cemento armato e linee elettriche sarebbe notevolmente oneroso.-

4)- Il Piano Regolatore Generale di Latina approvato con D.M. Lavori Pubblici n. 41 del 13/01/1972 destina la seconda parte del fondo, unitamente al fondo confinante di proprietà _____ i, a " ZONA E1- Servizi Generali" per una superficie totale di mq. 54.691.- Di questi mq. 27.750 circa sono di proprietà della soc. _____ mq. 26.941 circa sono di proprietà del Sig. _____, entrambi con un indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq. 2,00.- La destinazione di P.R.G. a Servizi Generali penalizza il fondo in oggetto in quanto non

appare rispondente alle esigenze della intera zona ed alle richieste del mercato immobiliare secondo una accurata indagine personalmente svolta presso agenzie immobiliari ed altri tecnici che operano sulla piazza di Latina.- **La pratica edilizia iniziata dalla soc. Parco dei Pini nel lontano 1992, ed il cui progetto è stato redatto dall'arch. Magaudda, a tutto oggi non ha dato origine ad alcuna autorizzazione a costruire.-**

5)- **Con Perizia Giurata di stima datata 29/06/2005** che si allega in copia All. n.5 - proprio **lo stesso arch.** in occasione di una precedente trattativa di compravendita non conclusasi, **ha valutato il terreno attiguo a quello in esame (propr.)** e con medesima destinazione urbanistica **in €.** **48,00** a metro cubo di volume realizzabile riferito alla data del 01/07/2003 (prima dell'inizio dell'attuale procedura esecutiva), precedente quindi l'approvazione del P.A.I da parte della Regione Lazio il quale prevede per la parte terminale del fondo in oggetto, suscettibile di edificazione ed a confine con il Canale delle Acque Medie, il **pericolo di inondazione includendolo pertanto della Fascia A e nella Fascia B2** del Piano di Assetto Idrogeologico la cui Planimetria e Norme sono riportate per esteso nella C.T.U.-

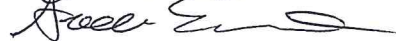
6)- Da informazioni assunte nel corso delle indagini svolte sulla piazza di Latina è risultato che tutto il terreno di propr. è stato oggetto nell'anno 2003 di un compromesso di vendita con una società immobiliare tedesca per un prezzo unitario di £. 70.000 (€36,15) il metro cubo di costruzione realizzabile.- Tale trattativa non

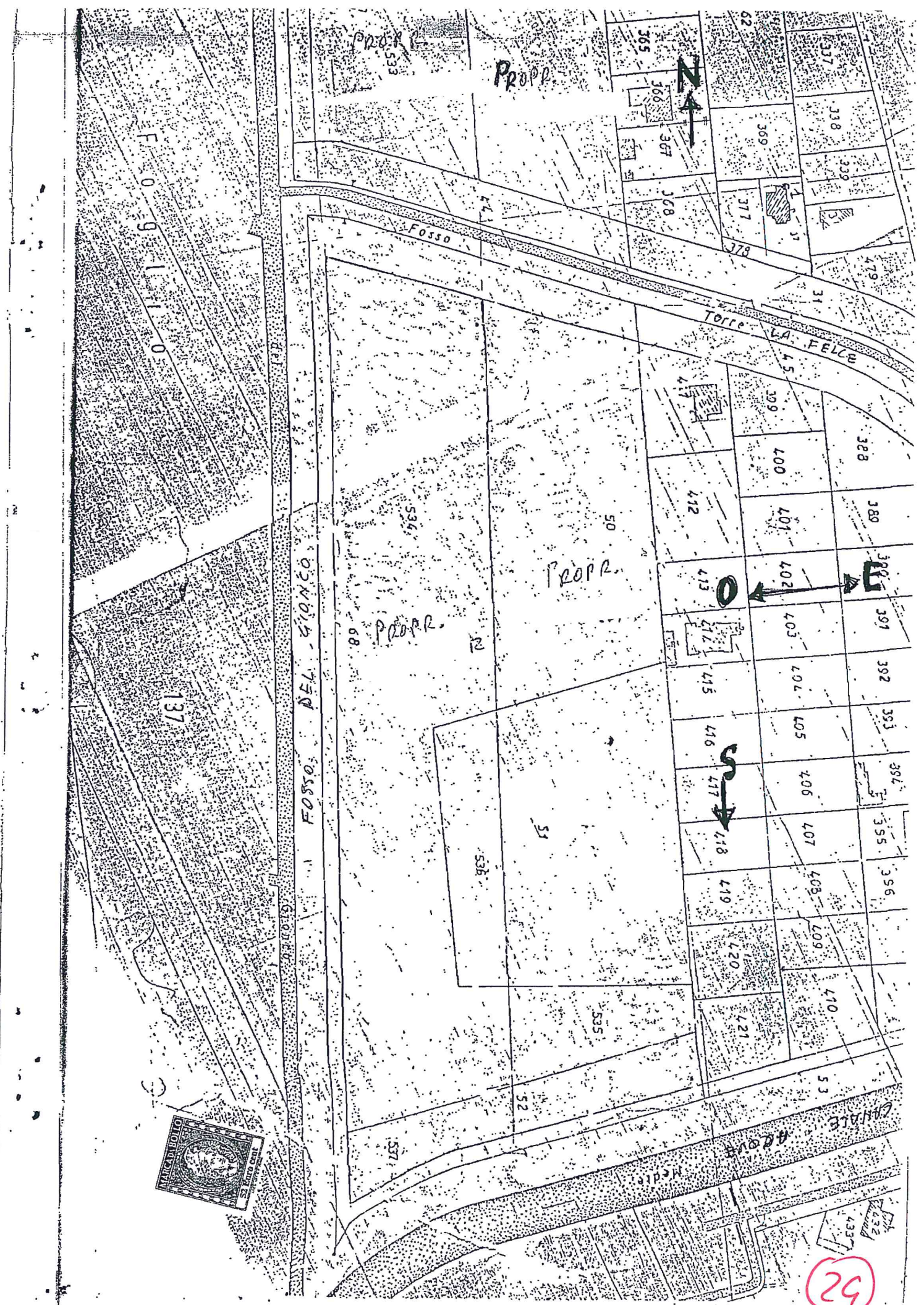
si è più conclusa positivamente per rinuncia da parte della società acquirente.-

7)- Per quanto riguarda la valutazione operata dal Geom. Coccia in €. 8.250.000,00 che, detratto il valore della superficie con destinazione agricola, determinerebbe un valore unitario di circa €. 147,00 a metro cubo di volume realizzabile, si osserva che **tale valore viene corrisposto a Latina per volumetrie di tipo residenziale e di più modesta entità, in zone decisamente centrali e non per destinazione a Servizi Generali.**- Si noti che al valore di €.147,00 a metro cubo di volumetria realizzabile corrisponde un valore di €. 294,00 a metro quadrato di superficie di terreno (pari ad oltre €. 569.000) assolutamente fuori mercato.-

Sulla base di tutto quanto precede concludo confermando la valutazione eseguita nella originaria relazione di C.T.U in complessivi €.2.454.645,00.-

Arch. Enrico Irase





F O S S O

FOSSO DEL CONCO

Torre LA FELCE

PROPR.

PROPR.

PROPR.

29



Tribunale di Latina

Consulenza tecnica di Ufficio suppletiva nel procedimento
esecutivo promosso da :

Contro

3

.....
Facendo seguito a mia relazione di C.T.U depositata in atti il
06/05/2008 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Rosaria Giordano,
mi ha convocato all'udienza del 15/02/2012 al fine di redigere un
aggiornamento della C.T.U in relazione, in particolare, a quanto
pubblicato sul quotidiano "....." avente per

..... : vicolo cieco".- Tale articolo si riferisce
appunto alla utilizzazione urbanistica dell'area oggetto della
esecuzione immobiliare nel rispetto delle previsioni urbanistiche oggi
vigenti.-

Dr. Esposito

Ho provveduto quindi ad un attento esame dello strumento
urbanistico ed in particolare della Variante al Piano di Lottizzazione,
questo ultimo approvato con Deliberazione Consiliare n. 109 del
27/07/1997.-

Tale proposta di Variante intendo perseguire le finalità di un maggiore
rispetto dello intervento edilizio/urbanistico al nuovo Piano di Assetto
Idrogeologico predisposto dall'Autorità dei Bacini della Regione
Lazio di cui alla deliberazione n. 5 del 13/12/2005 ed alla successiva
Deliberazione di adeguamento, aggiornamento ed adozione delle

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 21-02-2012
IL CANCELLIERE

misure di salvaguardia n. 1 del 13/07/2009 (successive alla C.T.U) ed al Piano Territoriale Paesistico Regionale.-

Il Piano Regolatore Generale destina l'area in oggetto come Zona E per attrezzature di servizio Sottozona E/1 con destinazione a Servizi Generali.- Dall'esame degli elaborati di P.R.G. vigente, l'area di che trattasi risulta territorialmente definita ed autonoma e la relativa destinazione d'uso a servizi generali risulta solo genericamente indicata rimandandone la disciplina allo strumento urbanistico attuativo ma individuando il volume ivi realizzabile all'interno dell'indice territoriale di fabbricabilità pari a 2,00 metri cubi per ogni metro quadrato.-

Tra le molteplici tipologie ammesse, sono consentite quelle ricreative, commerciali, amministrative e turistiche.-

I vincoli, comunque, cui l'area è soggetta sono :

- servitù di passaggio di gasdotto, DN1000, secondo quanto disciplinato dal Decreto del Ministero dell'Interno del 24 novembre 1984 come modificato dal D.M. 16/11/1995;
- servitù di passaggio di elettrodotto, 60KV disciplinata da D.P.C.M. del 23 aprile 1992.-

Il progetto di utilizzazione dell'area costituito dalla Variante al Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione Consiliare prevede, per quanto riguarda la servitù di gasdotto, il rispetto delle distanze minime della costruzioni dall'impianto e per quanto riguarda la servitù di elettrodotto ne verrà richiesto lo spostamento all'Ente gestore dell'impianto.-

La proposta di variante presentata prevede la realizzazione di una volumetria spettante al _____ ri a mc. 55.500.-

Per quanto attiene la viabilità e comunque necessario precisare che attualmente l'area oggetto dell'intervento risulta interclusa non essendo collegata con alcuna arteria esistente del tessuto urbano di Latina.- Occorre però evidenziare che, in base alle norme del vigente P.R.G. la strada di Piano denominata _____ che attualmente copra il solo tratto urbano che va dalla intersezione con la S.S. 148 Pontina sino alla Stazione delle Autolinee, proseguendo il suo percorso verso l'area Nord transiterà a ridosso dell'area in questione permettendo quindi di effettuare il collegamento con l'intervento, disimpegnando in tal modo ed in maniera adeguata, tutta l'area interessata al progetto ed interessata, quindi, alla attuale procedura esecutiva e non solo a quella.-

Relativamente alla viabilità interna allo intervento è prevista la realizzazione di un anello posto lungo il perimetro del lotto edificabile che permette l'accesso ai vari settori di parcheggio ed alla zona retrostante adibita ad area tecnica.-

Non sono previsti parcheggi interrati nel rispetto dei sistemi di difesa naturali previsti nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della zona interessata dall'intervento.- Risultano previsti, comunque, parcheggi privati e pubblici per un totale di mq. 47.300 per un totale di n. 1.800 posti auto da realizzare sull'intero complesso, comprensivo dell'area di proprietà degli eredi.

La serietà e validità del progetto di Variante , di cui si allegano alla presente relazione soltanto alcune tavole, comprendente sia la parte edificabile di proprietà della soc. _____ sia l'area di proprietà eredi di _____



ia una modestissima area di proprietà della Regione Lazio, impone allo scrivente una seria riconsiderazione circa il valore unitario dell'immobile riferito al metro cubo della volumetria da realizzare che attualmente può stimarsi in € 75,00 mentre resta fermo il valore della parte agricola dell'immobile, avente superficie pari ad Ha. 1.9470 e cioè € 35.000,00 l'ettaro.-

Applicando, quindi, i suddetti valori unitari alle relative superfici e volumetrie si ottiene il valore globale dell'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare, come segue :

- a) terreno agricolo : Ha. 1.9470 x € 35.000,00 = € 68.145,00

- b) terreno edificabile mc. 55.500 x € 75,00 = € 4.162.500,00

Valore totale dell'immobile: € 4.230.645,00

ed in cifra tonda € 4.230.000,00

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto.-

Il Consulente di Ufficio

(arg) Enrico Irace

