

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare 122/17 del R.G.E.

promossa da:

Omissis

contro

Omissis

Omissis

)



INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via A. De Gasperi n.12, PEC francesca.mazzocchi@archiworldpec.it, mail francesca.mazzocchi@gmail.com, tel/fax 0773.868002, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 21/02/2019, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, previa nomina del 07/04/2018 disposta dal G.E. **dott. Marco Giuliano Agozzino**.

PREMESSA

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore, si ritiene che la stessa sia regolare e completa, in quanto copre il ventennio antecedente dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 11.04.2017. Tuttavia il giorno 05.07.2019, il sottoscritto C.T.U., si recava presso la l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezione ordinaria riferita all'arco temporale dal 24.06.1992 al 05.07.2019 (**allegato n.1**). Da tale verifica è emerso che, alla data del 08.07.2019, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra trascrizione pregiudizievole.. Dal fascicolo di causa depositato dal creditore precedente, si evince che l'esecuzione immobiliare formulata a carico dei sig.ri *****Omissis***** e *****Omissis***** grava sulla quota e diritti spettanti agli all'esecutati, per gli immobili ubicati nel Comune di Pontinia (LT), in forza dell'azione procedurale promossa da *****Omissis*****, giusto verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 11.04.2017 ai numeri 5974 del Registro Particolare e 8264 del Registro Generale.

IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

QUADRO A - IMMOBILI

Comune di Pontinia

Unità negoziale n.1

- Catasto Fabbricati, Immobile n. 1 : Fabbricato rurale, foglio 25, particella 104 sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 8,5, Superficie catastale 194 mq, Rendita Catastale € 320,46, P.T-P1
- Catasto Fabbricati, Immobile n. 2 : Opifici, foglio 25, particella 104, sub 2, Rendita Catastale € 4.668,77
- Catasto Terreni, Immobile n. 3 : Terreno, foglio 25, particella 101, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 91.646 mq, Reddito Dominicale € 1.240,08, Reddito Agrario € 686,30



Catasto Terreni, Immobile n. 4 : Terreno, foglio 25, particella 102, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 994 mq, Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,44

QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

*****Omissis***** – diritto di proprietà quota 100/100 sull'U.N. n° 1

contro:

*****Omissis***** – diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

*****Omissis***** – diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 25/03/2019 si procedeva, previa raccomandata A.R., all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati in Pontinia, Via Migliara 46 ½ dx snc, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Renato D'Elia e dei Sig.ri *****Omissis*****. Gli immobili erano individuati per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali iniziate alle ore 9,30, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva nell'unità abitativa, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle ore 11,30, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO 1

Il primo lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Fabbricato Rurale costituito da un piano terra ed un piano primo, ubicato a Pontinia – Via Migliara 46 ½ dx snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104 sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 8,5, Superficie catastale 194 mq, Rendita Catastale € 320,41.
- **Rif. 2** – Opifici (stalla, concimaia, silos, fienile, magazzini agricoli) identificati al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104, sub 2, Rendita Catastale € 4.668,77

LOTTO 2

Il secondo lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 3** - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 101, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 91.646 mq, Reddito Dominicale € 1.240,08, Reddito Agrario € 686,30
- **Rif. 4** - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 102, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 994 mq, Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,44



DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di RGE 122/17 sono situate nel paesaggio agrario e rurale del Comune di Pontinia dal cui centro dista circa 3 Km e precisamente sulla Migliara 46 e ½ dx n.2280 . Il compendio immobiliare comprende la casa colonica o fabbricato rurale e gli Opifici (fienile con annessa rimessa agricola, la stalla, la concimaia ed il silos) oltre ai terreni quali elementi principali del fondo agricolo. La casa colonica presenta una configurazione planimetrica regolare, a pianta rettangolare tipica delle costruzioni rurali, con annesso magazzino agricolo. Originariamente era caratterizzata dalla zona giorno al piano terra, al centro della quale si dipartiva una scala interna di collegamento con la zona notte sita al piano primo. Il magazzino agricolo confinante all'abitazione era posto sul retro della stessa. Una diversa distribuzione interna ha determinato la realizzazione di due unità abitative distinte: l'unità abitativa che si sviluppa completamente al piano terra, posta a destra dell'ingresso principale, è costituita da cucina/zona pranzo (mq 18,36), soggiorno (mq 19,65), camera da letto (mq 15,80), bagno (mq 5,66) e disimpegno (mq 2,05). La zona notte comprendente la camera da letto, il disimpegno ed il bagno, è stata ricavata nella porzione del magazzino agricolo adiacente al fabbricato, motivo per cui nel calcolo della consistenza verranno considerati come superfici non residenziali e pertanto ragguagliati. La restante porzione di piano terra è costituita dalla cucina (mq 26,25) e dall'ingresso (mq 16,12) da cui si diparte la scala di collegamento al piano primo, costituito da quattro camere da letto ed un bagno. Più precisamente il piano primo è costituito dalla camera da letto 1 (mq 18,996), camera da letto 2 (mq 21,09), camera da letto 3 (mq 13,84), camera da letto 4 (mq 13,80), bagno (mq 4,94) e disimpegno (mq 5,94) fa parte della seconda unità immobiliare. Dal magazzino agricolo sul retro, si diparte una scala dalla quale si accede al piano sottotetto, che si presenta non ultimato, in assenza dunque di massetto, pavimentazione ed infissi, ma il quale sono stati predisposti gli impianti idraulici e termici.

Le caratteristiche tecniche di costruzione della casa colonica sono riepilogate di seguito:

- **Muratura:** Nell'Agro Pontino i fabbricati colonici vennero costruiti in muratura di pietrame listato, con ricorsi di doppi filoni di mattoni intervallati di un metro. Il pietrame impiegato è di natura calcarea e tufacea, mentre la malta è costituita da calce e pozzolana.
- **Coperture e solai:** - Le case coloniche risultano, per la maggior parte, coperte con tetti rivestiti di tegole e coppi su una struttura portante di travi in castagno. I solai sono generalmente in ferro e tavelloni ma per i fabbricati edificati nel 1936-37, fu impiegato il legname.
- **Infissi** - Gli infissi esterni sono caratterizzati da persiane ed infissi a vetro singolo in alluminio. Nell'unità immobiliare che si sviluppa al piano terra, sono presenti infissi in pvc.
- **Pavimenti** - gres porcellanato nell'unità al piano terra. L'ingresso alla seconda unità immobiliare presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica mentre la scala presenta alzate e pedate in lastre di granito.
- **Rifiniture interne ed esterne** - tinteggiatura interna mentre l'esterno presenta le superfici intonacate. Solamente la parete del magazzino agricolo è priva di intonaco.

Gli annessi agricoli a nord della casa colonica sono costituiti da:

- **Garage** (mq 36,39) e **rimessa attrezzi agricoli** (mq 35,64), aventi muratura pietrame listato e copertura a doppia falda in eternit, altezza media interna pari a m 3,47;
- Tettoia adibita a **rimessa attrezzi agricoli** caratterizzata da pali in cemento, orditura primaria e secondaria in legno e tegole, che si presenta pericolante. In alcune punti la struttura ha ceduto e presenta delle falle. L'altezza media interna è di m 4,09



- **Fienile** (mq 226,00), caratterizzata da struttura portante in putrelle di ferro e muratura in pietrame listato, copertura ad un'unica falda in eternit. L'altezza media interna è di ml 3,89.

Gli annessi agricoli a sud della casa colonica sono costituiti da:

- **Stalla per bovini** di mq 1145,09;
- **Concimaia** di mq 710;
- **Silos** di mq 150

La stalla, come si evince dal certificato di idoneità statica presenta una struttura portante in acciaio su fondazione in cemento armato. La copertura anch'essa in acciaio con copertura in lastre di cemento ondulate. Le tamponature sulle pareti laterali, sono in blocchi di cemento, intonacati in malta cementizia.

I terreni a giacitura pianeggiante, hanno configurazione planimetrica rettangolare, con accesso diretto dall'area cortilizia. Una parte del terreno è confinante alla Via Migliara 46 ½ Il terreno si presenta come un'area a prevalente copertura di seminativi estensivi di foraggio.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene per la quota pari a ½ ciascuno, ai seguenti esecutati:

- *****Omissis*****
- *****Omissis*****

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

*****Omissis***** (Proprietà ½)

*****Omissis***** (Proprietà ½)

Gli immobili, sono pervenuti ai debitori per la quota di 1/8 ciascuno, con atto di donazione e compravendita del 03/08/1989 notaio LOTTINI Massimo di Latina:

- Repertorio 2577 Raccolta 490, trascritto a Latina in data 01/09/1989, Registro Generale n. 16456, Registro Particolare n. 11769 (**allegato n.6**).
- ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 24/04/1997 notaio LOTTINI Massimo di Latina - Registro particolare 5261, Registro Generale 7304

Il sig. *****Omissis***** nell'atto di donazione e compravendita del 03/08/1989 notaio LOTTINI Massimo di Latina, si dichiara celibe, mentre il Sig. *****Omissis***** in regime di comunione dei beni.



CONSISTENZA LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	mq 156,89	mq 180,42	1,00	mq 180,42*	m 3,05	Pt-1
Magazzino agricolo	mq 69,73	mq 87,63	0,60	mq 52,58	m 2,80	Pt-1
Stalla	mq 580,23	mq 590,49	0,50	mq 295,25		
fenile	mq 226,80	mq 240,00	0,40	mq 96,00		
Rimessa attrezzi agricoli	mq 35,64	mq 42,18	0,40	mq 16,87		
Tettoia adibita a rimessa attrezzi agricoli		mq 110,76	0,30	mq 33,23		
Terreno (cortilizio)	mq 7400,00 (superficie catastale meno le volumetrie)		0.10	Mq 740.00		
Totale superficie convenzionale:				mq 1414,35		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				mq 1414,35		

*La zona notte comprendente la camera da letto (mq 15,80), il disimpegno(mq 2,05) ed il bagno (mq 5,66) , è stata ricavata nella porzione del magazzino agricolo adiacente al fabbricato, motivo per cui nel calcolo della consistenza verranno considerati come superfici non residenziali e pertanto ragguagliati. Saranno considerate le seguenti quantità: camera da letto (mq 15,80*0,60), il disimpegno (mq 2,05*0,60) ed il bagno (mq 5,66*0,60). La superficie lorda è stata ridotta per la presenza muri portanti dello spessore di cm 50, convenzionalmente viene considerato un 15% della superficie netta.

La superficie del garage non è stata considerata, perché privo di titolo autorizzativo

CONSISTENZA LOTTO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rif. 3 Terreno agricolo				91.646,00 mq		
Rif. 4 Terreno agricolo				994 mq		
Totale superficie convenzionale:				92.640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92.640,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile di cui al Rif.1 (Foglio 25, Particella 104 Sub. 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/ 12/2001 al 13/08/2002	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 1 Categ. A/3, Cl. 1, Consistenza 8,5 vani Rendita €.438,99 Costituzione del 20.12.2001 protocollo n.270103
Dal 13/08/2002 al 29/07/2004	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 1 Categ. A/3, Cl. 1, Consistenza 8,5 vani Rendita €.320,46 Variazione del 13.08.2002 protocollo n.270103
Dal 29/07/2004 al 27/08/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 1 Categ. A/3, Cl. 1, Consistenza 8,5 vani Rendita €.320,46 Variazione nel classamento del 29.07.2004 protocollo n.LT0154829
Dal 27/08/2015 al 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 1 Categ. A/3, Cl. 1, Consistenza 8,5 vani Rendita €.320,46 Variazione toponomastica del 27.08.2015 protocollo n.LT0162359
dal 09/11/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 1 Categ. A/3, Cl. 1, Consistenza 8,5 vani , superficie catastale 194 mq escluse aree scoperte Rendita €.320,46 Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile di cui al Rif.2 (Foglio 25, Particella 104 Sub. 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/ 12/2001 al 29/07/2004	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 2 Categ. D/1, Cl. 1, Rendita €.4468,77 Costituzione del 20.12.2001 protocollo n.270103
Dal 29/07/2004 al 27/08/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 2 Categ. D/1, Cl. 1, Rendita €.4468,77 Variazione toponomastica del 27.08.2015 protocollo LT0162360
Dal 27/08/2015 al 27/10/2015	***Omissis***	Catasto Fabbricati di Pontinia Fg. 25, Part. 104 Sub. 2 Categ. D/1, Cl. 1, Rendita €.4468,77 Variazione toponomastica del 27.10.2015 protocollo LT0199295



Immobile di cui al Rif.3 (Foglio 25, Particella 101)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
01/07/1975 fino al 03/08/1989	***Omissis***	Catasto Terreni di Pontinia Fg. 25, Part. 22 Qualità Semin Irrig, Classe 2, Superficie ha 9 are 61 ca 00 Reddito dominicale L.2.517,820 Reddito Agrario L. 1.393,450 Impianto meccanografico del 01/07/1975
Dal 03/08/1989 al 03/08/1989	***Omissis***	
Dal 03/08/1989 al 02/04/1997	***Omissis***	
Dal 02/04/1997 al 08/06/1997	***Omissis***	
al 08/06/1997 al 10/12/2001	***Omissis***	
dal 10/12/2001	***Omissis***	Catasto Terreni di Pontinia Fg. 25, Part. 101 Qualità Semin Irrig, Classe 2, Superficie ha 9 are 16 ca 46 Reddito dominicale € 1.240,08 Reddito Agrario € 686,30 Tipo Mappale del 10/12/2001 (n.5228.1/201)

Immobile di cui al Rif.4 (Foglio 25, Particella 102)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
01/07/1975 fino al 03/08/1989	***Omissis***	Catasto Terreni di Pontinia Fg. 25, Part. 19 Qualità Qualità Sem Arb Irr, Classe 2, Superficie 9 are 15 ca 70 Reddito dominicale L.55.264 Reddito Agrario L. 27.475 Impianto meccanografico del 01/07/1975
Dal 03/08/1989 al 03/08/1989	***Omissis***	
Dal 03/08/1989 al 02/04/1997	***Omissis***	
Dal 02/04/1997 al 08/06/1997	***Omissis***	
al 08/06/1997 al 10/12/2001	***Omissis***	



dal 10/12/2001 al 13/02/2002	***Omissis***	Catasto Terreni di Pontinia Fg. 25, Part. 102 Qualità Sem Arb Irr, Classe 2, Superficie are 9 ca 94 Reddito dominicale € 18,07 Reddito Agrario € 8,98 Tipo Mappale del 10/12/2001 (n.5228.1/201)
dal 13/02/2002	***Omissis***	Catasto Terreni di Pontinia Fg. 25, Part. 102 Qualità Semin Irrig, Classe 2, Superficie are 9 ca 94 Reddito dominicale € 13,45 Reddito Agrario € 7,44 Variazione di coltura (n.249518.1/2001) del 13/02/2002 protocollo n.30709

Corrispondenza catastale

Dal confronto delle planimetria catastali in atti (**allegato n.2**), con le risultanze del rilievo (**allegato n.7**) sono state riscontrate alcuna difformità meglio evidenziate nell'elaborato rappresentanti le difformità. (**allegato n.8**)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Pontinia									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
25	104	1		A/3	1	8,5 vani	194 mq	320,46 €	T-1
25	104	2		D/1				4668,77 €	
Catasto Terreni (CT)-Comune di Pontinia									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	classe	Superficie (mq)		Reddito dominicale	Reddito Agrario	
					Ha	are ca			
25	101		SEMIN IRRIG	2	9	16 46	€ 1.240,08	686,30 €	
25	102		SEMIN IRRIG	2		09 94	€ 18,07	€ 8,98	

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 25/03/2019 l'immobile risultava occupato dagli esecutati e dalla famiglia di ***Omissis***.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1989 al 24/04/1997	***Omissis***	Atto di donazione e compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Lottini	03/08/1989	2577	490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro LT	01/09/1989	16456	
Dal 24/04/1997 al 27/01/1998	***Omissis***	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Lottini	24/04/1997	38038	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1998	***Omissis***	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Lottini	27/01/1998	40236	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 08/07/2018 ed al 18/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati e sui debitori:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1992 - Registro Particolare 1726 Registro Generale 12274 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2742 del 09/10/1996 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 2743 del 09/10/1996 (QUIETANZA E CONFERMA)
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2013 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 21891 Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 80186/29717 del 10/09/2013



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in PONTINIA(LT)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2015 - Registro Particolare 278 Registro Generale 2105 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 540/5715 del 02/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in PONTINIA(LT)

Trascrizioni

- **Pignoramento** (RGE 122/2017)
- Trascritto a Latina il 11/04/2017
Reg. gen. 8264 - Reg. part. 5974

A favore di *****Omissis**

Contro

*****Omissis***** (Proprietà ½)

*****Omissis***** (Proprietà ½)

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontinia, si rappresenta l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione GRL n. 783/2000, il compendio immobiliare ricade in zona E (agricola). I terreni identificati in Catasto al Foglio 25, Particella 101-102 ricadono in zona E- Sottozona E1- regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A., così come specificato nel Certificato di Destinazione urbanistica (**Allegato 10**). Secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. del 19/02/2004, i terreni ricadenti in zona E1 - sono aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggio zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale .

Inoltre tali terreni sono soggetti alle disposizioni contenute nella R.G. del Lazio 38/99 e successive modifiche e integrazioni.

La zona ricade in zona sismica e quindi assoggettata alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n. 64. Relativamente al P.A.I. la zona non ricade in regime vincolistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontinia in data 04/03/2019. Si è potuto quindi accertare quanto segue:

- Il fabbricato rurale, il fienile e la rimessa degli attrezzi agricoli risalgono al periodo antecedente al 1967;
- Con Concessione edilizia n. 15732/89 vengono autorizzati i lavori di realizzazione stalla all'aperto e Silos;
- Viene rilasciata in data 20.10.1995, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15373 per l'ampliamento della stalla e la realizzazione di un Silos e Concimaia.
- Concessione Edilizia n. 306 del 02.10.2002 per lavori di costruzione ponte di accesso.



Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Nel fabbricato originario, risulta demolito una porzione di magazzino agricolo adiacente il fabbricato agricolo; una porzione di magazzino agricolo esistente è stato adibito ad unità residenziale e collegato dall'interno al fabbricato rurale; più precisamente sono state ricavate delle superfici adibite a camera da letto (mq 15,80), servizio igienico (mq 5,66) e disimpegno (mq 2,80).

Dal magazzino agricolo sul retro, si diparte una scala dalla quale si accede al piano sottotetto, non presente nel progetto originario.

- In aderenza agli annessi agricoli a nord della casa colonica è stato realizzato un garage (mq 36,39) in assenza di titolo autorizzativo.

Per meglio sintetizzare le varie fasi costruttive e le difformità riscontrate, si allega specifico elaborato grafico **(allegato 8)**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- In ottemperanza al quesito nel punto 15, del verbale di giuramento, non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'assenza di libretti d'uso e manutenzione dell'impianto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita dei beni pignorati in due lotti. Il lotto 1 costituito dal fabbricato rurale e gli Opifici (stalla, concimaia, silos, fienile, magazzini agricoli); il lotto 2 caratterizzato dai terreni agricoli. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

LOTTO 1

Il primo lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** – Fabbricato Rurale costituito da un piano terra ed un piano primo, ubicato a Pontinia – Via Migliara 46 ½ dx snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104 sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 8,5, Superficie catastale 194 mq, Rendita Catastale € 320,41.
- **Rif. 2** – Opifici (stalla, concimaia, silos, fienile, magazzini agricoli) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104, sub 2, Rendita Catastale € 4.668,77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	mq 156,89	mq 180,42	1,00	mq 180,42*	m 3,05	Pt-1
Magazzino agricolo	mq 69,73	mq 87,63	0,60	mq 52,58	m 2,80	Pt-1
Stalla	mq 580,23	mq 590,49	0,50	mq 295,25		
fienile	mq 226,80	mq 240,00	0,40	mq 96,00		
Rimessa attrezzi agricoli	mq 35,64	mq 42,18	0,40	mq 16,87		
Tettoia adibita a rimessa attrezzi agricoli		mq 110,76	0,30	mq 33,23		
Terreno (cortilizio)	mq 7400,00 (superficie catastale meno le volumetrie)		0,10	Mq 740,00		
Totale superficie convenzionale:				mq 1414,35		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	mq 1414,35	

Superficie convenzionale complessiva mq 1.414,35 x valore unitario € 800,00/mq=

Valore di stima: € 1.131.480,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale: € 905.184,00 (novecentocinquemilacentottantaquattro/00)

Il deprezzamento sul valore ordinario di mercato è stato applicato in considerazione dello stato di conservazione del compendio immobiliare, nonché degli oneri passivi da sostenere per la demolizione del garage, realizzato senza titolo autorizzativo, e per la rimozione della copertura in eternit degli annessi agricoli. Incluso le spese tecniche, di istruttoria e di segreteria necessarie.

LOTTO 2

Il secondo lotto è formato dai seguenti beni:

Rif. 3 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 101, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 91.646 mq, Reddito Dominicale € 1.240,08, Reddito Agrario € 686,30

Rif. 4 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 102, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 994 mq, Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rif. 3 Terreno agricolo				91.646,00 mq		
Rif. 4 Terreno agricolo				994 mq		
Totale superficie convenzionale:				92.640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92.640,00 mq		

Superficie convenzionale complessiva mq 92.640,00 x valore unitario € 3,00/mq=

Valore di stima: € 277.920,00

Valore finale: € 277.920,00 (duecentosettantasettemilanovecentoventi/00)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alla parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Latina, lì 19/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca MAZZOCCHI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Atti provenienza immobile
- ✓ N° 7 - Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 8 - Restituzione Grafica Difformità
- ✓ N° 9 - Titoli Edificatori e Stralci Progettuali
- ✓ N° 10 - Certificato Destinazione Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Rif. 1** - Fabbricato Rurale costituito da un piano terra ed un piano primo, ubicato a Pontinia - Via Migliara 46 ½ dx snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104 sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 8,5, Superficie catastale 194 mq, Rendita Catastale € 320,41.
- **Rif. 2** - Opifici (stalla, concimaia, silos, fienile, magazzini agricoli) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104, sub 2, Rendita Catastale € 4.668,77

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

Prezzo base d'asta: € 905.184,00 (novecentocinquemilacentottantaquattro/00)

LOTTO 2

Rif. 3 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 101, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 91.646 mq, Reddito Dominicale € 1.240,08, Reddito Agrario € 686,30

Rif. 4 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 102, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 994 mq, Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,44

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

Prezzo base d'asta: € 277.920,00 (duecentosettantasettemilanovecentoventi/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 122-2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 905.184,00

Rif. 1 e Rif.2			
Ubicazione:	Pontinia- Via Migliara 46 ½ n. 2280		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½ + 1/2
Tipologia immobile:	<p>Fabbricato rurale, con ingresso indipendente , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104 sub 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza vani 8,5, Superficie catastale 194 mq, Rendita Catastale € 320,41;</p> <p>Opifici (stalla, concimaia, silos, fienile, magazzini agricoli), identificati al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 104, sub 2, Rendita Catastale € 4.668,77</p>	Superficie	1.414,35 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Fabbricato rurale composto di due unità abitative distinte: l'unità abitativa che si sviluppa completamente al piano terra, posta a destra dell'ingresso principale, è costituita da cucina/zona pranzo (mq 18,36), soggiorno (mq 19,65), camera da letto (mq 15,80), bagno (mq 5,66) e disimpegno (mq 2,05). La zona notte comprendente la camera da letto, il disimpegno ed il bagno, è stata ricavata nella porzione del magazzino agricolo adiacente al fabbricato. La restante porzione di piano terra è costituita dalla cucina (mq 26,25) e dall'ingresso (mq 16,12) da cui si diparte la scala di collegamento al piano primo, costituito da quattro camere da letto ed un bagno. Più precisamente il piano primo è costituito dalla camera da letto 1 (mq 18,996), camera da letto 2 (mq 21,09), camera da letto 3 (mq 13,84), camera da letto 4 (mq 13,80), bagno (mq 4,94) e disimpegno (mq 5,94) fa parte della seconda unità immobiliare. Dal magazzino agricolo sul retro, si diparte una scala dalla quale si accede al piano sottotetto, che si presenta non ultimato.</p> <p>Opifici a nord della casa colonica sono costituiti da: Garage (mq 36,39) e rimessa attrezzi agricoli (mq 35,64), aventi muratura pietrame listato e copertura a doppia falda in eternit, altezza media interna pari a m 3,47; Tettoia adibita a rimessa attrezzi agricoli caratterizzata da pali in cemento, orditura primaria e secondaria in legno e tegole, che si presenta pericolante. In alcune punti la struttura ha ceduto e presenta delle falle. L'altezza media interna è di m 4,09. Fienile (mq 226,00), caratterizzata da struttura portante in putrelle di ferro e muratura in pietrame listato, copertura ad un unica falda in eternit. L'altezza media interna è di m 3,89. Gli annessi agricoli a sud della casa colonica sono costituiti da: Stalla per bovini di mq 1145,09; Concimaia di mq 710; Silos di mq 150</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.920,00

Rif. 3,4- terreni agricoli			
Ubicazione:	Pontinia- Via Migliara 46 ½ n. 2280		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	½ + 1/2
Tipologia immobile:	Rif. 3 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 101, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 91.646 mq, Reddito Dominicale € 1.240,08, Reddito Agrario € 686,30 Rif. 4 - Terreno, identificato al Catasto Terreni al foglio 25, particella 102, Qualità Seminativo irriguo Classe 2, Consistenza 994 mq, Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,44	Superficie	92.640,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	I terreni a giacitura pianeggiante, hanno configurazione planimetrica rettangolare, con accesso diretto dall'area cortilizia. Una parte del terreno è confinante alla Via Migliara 46 ½. Il terreno si presenta come un'area a prevalente copertura di seminativi estensivi di foraggio		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

