

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE DISTACCATA DI GAETA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74 / 08 PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO SPA

CONTRO

XXX e XXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Dott.ssa Maria Teresa Onorato, del Tribunale Ordinario di Latina – Sezione distaccata di Gaeta nell'udienza del 08/01/2010 ha conferito al sottoscritto dott. Ing. Manuel Maurizio Giovagnoli l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, a seguito di unione delle procedure n. 68/08, 73/08 e 74/08, formulando i quesiti di cui all'incarico allegato (Rif. Allegato n. 1).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/03/2011 per i beni di XXXX e in data 24/10/2009 per i beni di XXXX oggetto anche della procedura n. 73/08 di cui il sottoscritto aveva ricevuto incarico in data 12/06/2009 (Rif. Appendice 1).

Ciò premesso, il C.T.U., esaminati gli atti, presenta di seguito la propria Relazione di Consulenza Tecnica.

INDICE

▪ Risposta al quesito n. 1	pag. 3
▪ Risposta al quesito n. 2	pag. 6
▪ Risposta al quesito n. 3	pag. 9
▪ Risposta al quesito n. 4	pag. 9
▪ Risposta al quesito n. 5	pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 6	pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 7	pag. 12
▪ Risposta al quesito n. 8	pag. 12
▪ Risposta al quesito n. 9	pag. 13
▪ Risposta al quesito n. 10	pag. 14
▪ Risposta al quesito n. 11	pag. 14
▪ Risposta al quesito n. 12	pag. 14

APPENDICI

- 1) Verbali delle operazioni peritali
- 2) Elaborato Fotografico
- 3) Proprietà XXXX: Aggiornamento catastale – DOCFA Agenzia del Territorio
- 4) Progetto originario e documentazione sanatoria XXXX
- 5) Certificato di Idoneità Statica XXXX
- 6) Mod. 47/85 – Domanda di sanatoria XXXX
- 7) Denuncia di variazione all'ufficio tecnico erariale XXXX
- 8) Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Comune di Formia
- 9) Agenzia del Territorio – Valori agricoli medi della provincia di Latina
- 10) Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Comune di Minturno

ALLEGATI

- 1) Incarico con specifica dei quesiti
- 2) Documentazione catastale in atti
- 3) Atto di Donazione XXXX (rep.54088 – racc.16199 e rep.54089 – racc.16200)
- 4) Atto di Successione XXXX (N. 74 / Vol. n. 218 - Trascr. n. 16063 dell'11/12/89)
- 5) Certificati di destinazione urbanistica proprietà XXXX e XXXX

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Dagli atti in possesso la documentazione catastale risulta completa.

I dati catastali identificativi delle unità immobiliari, sia da certificato storico che da visure aggiornate risultano essere (Rif. Allegato 2):

Beni di XXXX :

- a) Formia – Fg.14-part.406 - sub.6 – cat. A/2 – r.c.: 614,58;
- b) Formia – Fg.14-part.406 – sub.8 – cat. C/2 – 4 mq.- r.c.: 5,99;
- c) Formia – Fg.14-part.490 – cat. C/2 – 27 mq.- r.c.: 40,44;
- d) Formia – Fg.14-part.559 – terreno di are 6 e centiare 90 ;
- e) Formia – Fg.14-part.557 – terreno di are 2 e centiare 84.

Beni di XXXX :

- 1. (1/1) Minturno loc. Dogana – fg.37 – part.264 mq.3020 Terreno
- 2. (1/2) Fg.37- part.364 – mq.1380 Terreno
- 3. (1/2) Fg.37- part.368 – mq.26 Terreno
- 4. (1/2) Fg.41- part.76 – mq.1573 Terreno
- 5. (1/2) Fg.45- part.137 – mq.495 Terreno
- 6. (1/2) Fg.45- part.770 – mq.3738 Terreno
- 7. (1/2) Fg.45- part.772 – mq.81 Terreno
- 8. (1/2) Fg.40- part.614 – mq.2952 Terreno
- 9. (1/2) Fg.40- part.134 – sub.2-vani 8 Immobile
- 10. (1/2) Fg.40- part.134 – sub.1 Immobile
- 11. (1/6) Fg.40- part.291 – mq.420 Terreno

Per quanto riguarda la documentazione ipotecaria, l'atto di pignoramento, di cui alla procedura esecutiva in oggetto, riporta tutti gli immobili suddetti, e specifica la seguente formalità :

- Ingiunzione di pagamento a favore di Intesa San Paolo s.p.a. contro XXXX in persona del legale rapp.te p.t., nonché i sig.ri XXXX, XXXX, XXXX in solido fra

loro, per una somma di euro 170.722,24 .(Decreto n.2818/07 (27/04/2007) - Tribunale di Bologna);

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (rif. successivo punto 4);
- Atto di precetto (in data 14-02-2008) per il pagamento della somma di euro 182.276,33;
- Atto di pignoramento come da oggetto della suddetta ipoteca e riguardante gli immobili sopradescritti.

Per ciò che riguarda la ulteriore documentazione ipotecaria si enunciano le seguenti formalità, risultanti in atti, nelle quali si fa esplicito riferimento agli immobili oggetto della presente perizia:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziaria per complessivi € 210.000,00 di cui 167.107,92 per capitale contro XXXX e a favore della “Banca Popolare dell’Emilia Romagna Soc. Coop”. (iscritta a Latina il 02/02/2007 – reg. part. 3808). Grava sui beni di XXXX.
- Iscrizione di Ipoteca giudiziaria per complessivi € 700.000,00 di cui 675.761,00 per capitale contro XXXX e XXXX e a favore della “Unicredit Banca spa”. (iscritta a Latina il 02/03/2007 – reg. part. 3840). Grava su tutti i beni.
- Iscrizione di Ipoteca giudiziaria per complessivi € 250.000,00 di cui 140.605,74 per capitale contro XXXX e XXXX e a favore della “Credito Cooperativo Bolognese Soc. Coop ”. (iscritta a Latina il 10/05/2007 – reg. part. 6924). Grava su tutti beni ad esclusione dei beni ai n. 9 e 10 di proprietà XXXX.
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale per complessivi € 220.000,00 a favore della “Intesa San Paolo spa”. (iscritta a Latina il 11/05/2007 – reg. part. 6950).

Nell’attestazione del Notaio Piacitelli (per es.74/08) il n. 6950 di reg. part. identifica l’iscrizione di ipoteca contro sia XXXX che XXXX a fronte di decreto ingiuntivo Tribunale di Bologna del 27/04/2007 emesso per sorte di euro 170.722,24 e grava su tutti i beni; invece, nell’attestazione del Notaio Liguori (per es.68/08) lo stesso n. di reg. part.6950 identifica l’iscrizione contro il solo XXXX per capitale di euro 140.722,24 e grava sui beni di XXXX .

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale per complessivi € 182.000,00 di cui 181.812,43 per capitale contro XXXX e a favore della “Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa”. (iscritta a Latina il 23/10/2007 – reg. part. 11767). Grava sui beni di XXXX.
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale per complessivi € 41.625,92 di cui 28.625,92 per capitale contro XXXX e XXXX e a favore della “Banca Popolare Commercio ed Industria”. (iscritta a Latina il

23/07/2008 – reg. part. 3847). Grava su tutti i beni di XXXX e di XXXX ad esclusione dei beni ai n. 9 e 10 di proprietà XXXX ;

- Trascrizione art.18455 del 05-11-2008 – pignoramento immobiliare a favore di Credito Cooperativo Bolognese srl – Bologna contro XXXX e XXXX gravante sui beni di XXXX (ad esclusione dei beni alle lettere d) ed e)) e sui beni di XXXX (ad esclusione dei beni ai n.9 e 10) ;
- Trascrizione art.20572 del 12-12-2008 pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. contro XXXX. (procedimento esecutivo n.68/08)
- Trascrizione art. 2276 del 09-02-2009 – pignoramento immobiliare per euro 182.276,33 a favore di “Intesa San Paolo SPA” contro XXXX e XXXX. Grava su tutti i beni.

Provenienza dei beni:

Beni di XXXX:

I beni alle lettere a), b), c) e d) censiti in catasto al Fg.14 part. 406 sub.6 e 8, part.490 e terreno part. 559 sono stati donati a XXXX dalla madre XXXXXX con atto di donazione rep.54088 – racc.16199 redatto presso il notaio Dott. A. Schettino in data 12 maggio 2002 (Rif. Allegato 3).

Il terreno censito in catasto al Fg.14 part.557 è stato donato a XXXX dai genitori XXXXX e XXXX XXXXXX con atto di donazione (rep.54089 – racc.16200) redatto presso il notaio Dott. A. Schettino in data 12 maggio 2002.

Beni di XXXX (Rif. Certificazione Notarile Notaio G. Piacitelli in atti):

- il terreno indicato al n.1) proviene a XXXX da atto di donazione della madre XXXXX (rep.11715/4917 – trascritto con form.5738 del 13-05-1982) ;
- i terreni indicati ai numeri 2) e 3) provengono in quota $\frac{1}{2}$ in parte da successione della madre XXXXXX (trascr. 7641 del 22-07-1985) ed in parte da successione del padre XXXX (trascr.16063 dell'11-12-1989) (Rif. Allegato 4);
- i terreni indicati ai numeri 4), 5), 6), 7), 8), e gli immobili indicati ai numeri 9) e 10) provengono in quota $\frac{1}{2}$ (l'altra quota di $\frac{1}{2}$ è di XXXX sorella di XXXXX da successione del padre XXXX XXXXX.
- il terreno indicato al n.11), per la quota di $\frac{1}{6}$ risulta pervenuto a XXXX sempre da successione del padre XXXX.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Rif. Appendice 2)

I beni di XXXX sono situati nel Comune di Formia, in via Olivella snc.

L'accesso al fabbricato non è direttamente dalla strada Via Olivella, si accede prima alla part.(ex 272) ora corte esclusiva dell'immobile (part.406).

L'immobile adibito ad abitazione (part.406-sub.6) è in realtà una porzione di bifamiliare. L'ingresso all'intero fabbricato è unico e centrale, poi, all'interno, a sinistra vi è l'accesso al sub.6.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. Il piano terra, di s.u. di mq. 52 è composto da ingresso, soggiorno - cucina, bagno e ripostiglio. Il primo piano, di s.u. di mq. 58 è composto da corridoio, 3 camere ed un bagno. Le camere sono provviste di balconi.

Esteriormente la porzione in oggetto ha la facciata principale al grezzo, in muratura di tufo.

Gli infissi sono doppi, in alluminio al piano terra ed in legno al primo piano, provvisti di avvolgibili in pvc. La pavimentazione è tutta in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico risulta provvisto di salvavita. L'impianto di riscaldamento è a gas. Non ci sono segni evidenti di infiltrazioni o di umidità. Lo stato dell'intera unità immobiliare è buono.

Contiguo all'unità immobiliare vi è il magazzino – deposito, manufatto di forma rettangolare, di s.u. di 27 mq formato da un unico piano terra e distinto in catasto alla part.490. E' suddiviso in due ambienti, provvisto di forno, lavanderia, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. L'accesso è tramite una porta scorrevole in metallo. Il manufatto presenta condizioni di degrado diffuso. Da esso si accede ad un altro piccolo magazzino di 4 mq. distinto in catasto alla part.406 sub.8. E' interamente occupato da scaffalature ed utilizzato come deposito derrate alimentari e si presenta in stato mediocre. La copertura di detti manufatti è piana, non calpestabile. Dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare si accede al terreno adiacente, di giacitura pianeggiante, di forma rettangolare, e di estensione di are 6 e centiare 90, distinto alla part.559.

Attualmente rispetta la vocazione a seminativo con colture erbacee da pieno campo alternate a colture ortive. Vi è presente un manufatto in lamiera adibito a deposito di attrezzature agricole.

La part.557 occupa un'area di 2 are e 84 centiare ed è confinante per due lati con la strada Via Olivella, che la separa dalla linea ferroviaria. Anche tale terreno è pianeggiante, di forma quasi quadrata, coltivato a vigneto e piccolo orto. L'area è recintata con una maglia metallica ; è presente un impianto di irrigazione a terra con tubo in pvc ; non ci sono manufatti.

Entrambi i terreni presentano coltivazioni a conduzione ed utilizzo familiare.

I beni di XXXX sono situati nel Comune di Minturno:

▪ Fabbricato (part.134 sub.1 e 2):

si accede dalla Via Appia, in corrispondenza del civico 888, tramite una piccola strada rettilinea di circa 900 mt. (foto part.291) che occupa la particella 291 di proprietà in quota di 1/6 dello stesso XXXX. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, è una porzione di bifamiliare. Esternamente, al lato nord vi è una tettoia in legno di 28 mq. e la facciata è al grezzo. Le altre facciate sono in tufo a vista. La copertura è piana incorniciata per tutto il perimetro da due fila di tegole marsigliesi. E' in parte munito di canale di gronda e scolo in pvc, è presente canna fumaria in acciaio. Il piano terra è composto da vari vani, tutti con accesso dall'esterno. Quelli ad uso residenziale sono, al piano terra, cucina, soggiorno, bagno, ed al primo piano una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed altri 2 vani risultanti catastalmente ma attualmente chiusi; dal lato nord si accede ad una cantina di 24 mq.(foto); dal lato sud invece si accede ad un vano di circa 50 mq. adibito a stalla, con soffitto a travetti in legno e pignatte a vista, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in tufo al grezzo (foto).

Nell'immobile utilizzato come residenza da XXXX sono state effettuate delle modifiche interne nell'anno 1998; lo stato attuale presenta notevoli infiltrazioni al soffitto del vano d'ingresso e soggiorno, è installato un condizionatore, non vi è impianto di riscaldamento autonomo ma solo un camino. L'impianto elettrico è munito di salvavita; la pavimentazione è in gres di dimensioni 40x40 e gli infissi sono in alluminio bianco, a vetrocamera muniti di zanzariere; tramite una scala in gradini di marmo si accede al primo piano, in stato più mediocre, con pavimento in piastrelle 20x20, infissi in legno, servizio igienico munito di vasca.

▪ La part.264 si trova in località Dogana, a ridosso della strada vicinale ed a 500 mt. dalla linea ferroviaria principale Roma - Napoli. Di forma regolare rettangolare, ha una superficie pianeggiante e si estende per are 30 e ca. 20.

Classificato catastalmente come Seminato Arborato di classe 2, intendendosi quindi un terreno nel quale le piante erbacee sono consociate ad alberi, attualmente risulta una parte con tre filari di viti ed una parte con alcune piante di olivo. Lo stato del terreno e delle piante risulta trascurato e apparentemente non produttivo di reddito; non vi sono manufatti, la recinzione è in maglia metallica, ma non presente per tutto il perimetro dell'area.

- La part. 364 si trova pure in località Dogana , dista 1 km. ca. dalla strada vicinale e vi si accede da una piccola strada sterrata, attraversando la piccola part.368 anch'essa di proprietà XXXX. Il terreno è a forma di striscia lunga rettangolare, ha una superficie pianeggiante e si estende per are 13 e ca. 80 . Classificato catastalmente come Seminativo Arborato di classe 2, come il precedente, attualmente risulta privo di alberature, incolto e non recintato.
- la part.368 di modesta superficie di ca.26 è a ridosso della stradina sterrata e adiacente alla precedente part. 364. Classificato catastalmente anch'esso come Seminativo Arborato di classe 2, attualmente risulta incolto, con piante di canne di vegetazione spontanea, un pozzo in cemento apparentemente inutilizzato ed il tutto non recintato.
- la part.76 di are15 e centiare 73 si trova a 700 mt. dalla strada vicinale Starzetta. Il terreno è di forma rettangolare, ha una superficie pianeggiante ed è classificato catastalmente come Seminativo Arborato di classe 2 . Esso risulta incolto, non recintato, libero da persone o cose.
- le part.137, 770 e 772 si trovano tutte e 3 in località Pantano. Le part. 770 e 772 (sono separate dalla part. 137 , di superficie di are 4 e centiare 95 dalla part.138 (non oggetto di procedimento). La rettilinea strada d'accesso, immediatamente a ridosso delle particelle, è parallela al canale d'irrigazione. Un canale spartiacque confina con la part.770. Tutte e tre le particelle sono classificate come seminatve, la 770 e 137 in classe 4 e la 772 in classe 2. Esse risultano incolte, non recintate,libere, ed il terreno è visibilmente imbibito e privo di alberature.
- la part. 614 si estende sul retro dei fabbricati, ha una forma rettangolare allungata ed ha una superficie di are 29 e centiare 52. Anch'essa risulta incolta e quasi priva di alberature. Catastalmente è classificata come Seminativo Arborato di classe 2.
- la part.291 estesa per are 4 e centiare 20 è stretta e lunga 1,3 km. ed è in realtà la strada che dalla Via Appia, in corrispondenza del civico 888, permette l'accesso ai fabbricati, di proprietà XXXX. E' interamente occupata dal sedime stradale, priva di marciapiedi e d'illuminazione. Ai lati vi sono pali della corrente elettrica. Catastalmente risulta un Seminativo Arborato di classe 2.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per i beni di XXXX i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono totalmente conformi all'attualità, ed i beni sono correttamente identificabili.

Per i beni di XXXX l'unica difformità riscontrata riguarda il terreno distinto alla part.264 del fg. 37 che da misura catastale risulta avere un'estensione di are 30 e centiare 20 e non are 13 e centiare 20 come risultante da atto di pignoramento.

Tutti gli altri beni sono correttamente riportati in tutti i loro dati e quindi regolarmente identificabili.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Gli immobili di proprietà XXXX risultano regolarmente accatastati e completi di relative planimetrie presentate in catasto in data 29/10/1992 (part.490) e 28/06/2001 (part.406 – sub.6 e sub.8.). (Rif. Allegato 2).

Rispetto allo stato attuale risultano difformi per distribuzione interna le part. 490 cat.C/2 e la part. 406 sub.6 – cat. A/2 , per il solo piano terra.

Si è provveduto quindi ad effettuare la variazione per l'aggiornamento catastale presso l'agenzia del territorio di Latina, di cui si allega la relativa documentazione. (Rif. Appendice 3)

Gli immobili di proprietà XXXX , per quanto riguarda i terreni sono regolarmente inseriti nello stralcio catastale e corrispondono con i dati nelle visure catastali.

Per quanto riguarda gli immobili : la part.134 sub.1 e 2 non risultava aggiornata sul foglio catastale in quanto era riportata l'ex. part. 1369. Si è provveduto quindi alla divisione della part.1369 ed alla delimitazione dell'attuale part.134 sub.1 e 2 con contestuale volturazione da XXXX a XXXX e come da successione di XXXX; il manufatto esistente sul retro dell'immobile non risultava sul foglio catastale ed è stato quindi inserito nel tipo mappale e di conseguenza inoltrata la pratica in corso di definizione all'Agenzia del Territorio.

Gli immobili riferiti alla part.134 sub.1 e 2 risultano con planimetria catastale, comprendente piano terra e piano primo, depositata in catasto il 02/06/1992, e redatta dal geometra Vozzolo Luigi, ma la distribuzione interna non corrisponde all'attualità per cui si è provveduto all'aggiornamento della planimetria e ad inoltrare la pratica in corso di definizione all'Agenzia del Territorio di Latina.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Per i beni di XXXX, urbanisticamente, secondo le NTA del PRG del Comune di Formia, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n°15 del 21/01/1980, le particelle 557 e 559 costituente il

terreno oggetto della presente perizia, ricadono in *Sottozona Agricola E1*, le cui norme sono riportate nel certificato di destinazione urbanistica in atti (Rif. Allegato 5).

La part. 557 risulta anche essere sotto vincolo di *Zona Ferroviaria* (art.37).

Non risulta l'esistenza di usi civici.

I beni di XXXX _come da certificato di destinazione urbanistica in atti (Rif. Allegato 5) secondo le NTA del PRG del Comune di Minturno approvato con deliberazione della G.R. n.5291 del 03-08-1984 , riportano la seguente destinazione :

- la part.264 di mq. 3320 ricade nella maggior parte in zona archeologica E/7 (zona agricola con preesistenze archeologiche) e piccola parte in viabilità di progetto, in fascia di rispetto stradale;
- le part.364 di mq. 1380 e part.368 di mq.26 rientrano anch'esse in zona E/7 archeologica (zona agricola con preesistenze archeologiche);
- le particelle 76 di mq. 1573, n.137 di mq.495, n.770 di mq.3738, n.772 di mq.81 ricadono tutte in zona E/3 agricola di tutela ;
- la part.291 di mq.420 è destinata parte a zona B/2 parzialmente satura, parte ad E/1 agricola semplice e parte in viabilità di progetto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Beni di XXXX:

Un originario fabbricato risulta essere stato costruito in virtù di un'autorizzazione edilizia del 30/12/1953 ed un successivo nulla osta edilizio dell'08/04/1958, ma si trattava di una superficie di 82,50 mq. che si sviluppava nel solo piano terra contiguo al manufatto oggetto della presente perizia ed occupante anche parte dell'altra porzione di bifamiliare.

Il fabbricato attuale risulta essere stato realizzato in aderenza al preesistente suddetto nell'anno 1980, in assenza però di licenza edilizia. Venne quindi presentata domanda di concessione edilizia a sanatoria, per abusi rientranti in tipologia 1 in base alla L.47/85 ; domanda presentata in data 19-03-1986 prot.9948 dal sig. XXXX, a cui fece seguito il rilascio, da parte del Comune di Formia, di Concessione a Sanatoria n°24/93 (Rif. Appendice n. 4).

Del fabbricato attuale risulta una certificazione di Idoneità Statica (ai sensi della L.47/85 – art.35) redatta dall'Ing. Antonio Lombardi in data 23/01/1992 (Rif. Appendice n. 5) che attesta l'idoneità del fabbricato rispetto alle normative vigenti all'epoca della costruzione (1980).

Non risulta agli atti del Comune di Formia la licenza di Agibilità.

Beni di XXXX:

L'attuale bene immobile sito in Via Appia 888 e distinto in catasto al foglio 40 part.134 sub.1 – 2 deriva da un fabbricato rurale risalente all'anno 1952. Esso venne costruito sull'ex. part.1369 (ora in parte134) da XXXX (padre di XXXXX) che, nella qualità di imprenditore agricolo necessitava di un idoneo manufatto per condurre al meglio la sua azienda agricola composta da terreni di totale superficie aziendale di ha 1.99.74.

Per tale opera è stata presentata domanda di sanatoria in base alla L.47/85 in data 30/04/1986 prot.8133 nella quale risultava che il fabbricato aveva una superficie utile abitabile di mq. 74,81 ed una superficie non residenziale di mq. 184,81. (Rif. Appendice 6). Essendo un'opera realizzata senza concessione/licenza edilizia, ma in conformità alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'inizio dei lavori, rientrava nella tipologia di abuso 5 e la quantificazione dell'oblazione è stata di 277.000 lire pagate in un'unica soluzione in data 28/04/1986. Ad oggi è in corso di definizione la pratica di sanatoria e conseguente rilascio di concessione edilizia.

In data 13/12/1988 veniva presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Minturno la denuncia di variazione dello stato dei terreni e nella quale risultava che il fabbricato era composto da n.5,5 vani ad uso abitazione e 156 mq. di superficie utilizzata per altri usi., che il capo azienda era XXXX, mentre XXXX (attuale occupante e residente nell'immobile) aveva mansione di coadiuvante.(Rif. Appendice 7).

Le planimetrie a corredo di detta domanda, redatte dal geometra Mario Saltarelli, sempre in data 13-12-1988, riportano il manufatto, per il piano terra ed il primo piano corrispondente alla planimetria depositata successivamente in catasto, e riportano anche un manufatto adiacente al fabbricato e destinato a porcile (che, sebbene di forma diversa occupa la stessa area e medesima ampiezza del manufatto attualmente esistente ed ora regolarizzato catastalmente)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Considerando le caratteristiche dei beni pignorati si reputa che la vendita debba avvenire con la seguente suddivisione in lotti :

Lotto n°1 : Comune di Formia :

Piena proprietà Fg.14 (Part.406 sub.6 + Part.406 sub.8 + Part.490 + Part.559);

Lotto n°2 : Comune di Formia :

Piena proprietà Fg.14 – Part. 557;

Lotto n°3 : Comune di Minturno :

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile al Fg.40- part.134 – sub.1-2

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile accatastato

Quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.291 – mq.420

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.614 – mq.2952

Lotto n°4 : Comune di Minturno :

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.137 – mq.495

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.770 – mq.3738

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.772 – mq.81

Lotto n°5 : Comune di Minturno :

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.364 – mq.1380

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.368 – mq.26

Lotto n°6 : Comune di Minturno :

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.41- part.76 – mq.1573

Lotto n°7 : Comune di Minturno :

Piena proprietà Fg.37 - Part. 264

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Per i beni di XXXX da atto di pignoramento da parte della Italfondario Spa, gli immobili, in numero di cinque, risultano pignorati per la piena proprietà e risultano, per loro natura, indivisibili.

Per i beni di XXXX solo il terreno distinto in catasto al fg.37 part. 264 risulta pignorato nella sua piena proprietà, mentre per gli altri beni le quote risultano essere le seguenti:

- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.364 – mq.1380

- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.368 – mq.26
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.41- part.76 – mq.1573
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.137 – mq.495
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.770 – mq.3738
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.772 – mq.81
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.614 – mq.2952
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile al Fg.40- part.134 – sub.2- vani 8
- quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile al Fg.40- part.134 – sub.1
- quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.291 – mq.420

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Gli immobili di XXXX sono da lui utilizzati come di seguito specificato :

La part. 406 sub.6 corrisponde alla sua attuale abitazione e si sviluppa in due piani, piano terra e primo piano. XXXX risulta ivi residente e vi abita con la famiglia ;

La part. 406 sub.8 è un magazzino posto al piano terra di 4mq. contiguo all'abitazione;

La part. 490 è un magazzino /deposito di 27 mq. al piano terra, e adiacente l'abitazione;

La part. 559 è un terreno di 690 mq. adiacente la corte dell'abitazione, con vocazione a seminativo.

La part. 557 è un terreno distante circa 600 m. dalla predetta proprietà, vi si accede direttamente dalla strada, è esteso 284 mq. con vocazione a vigneto

Gli immobili di XXXX sono utilizzati come segue :

la part.134 sub.1 - 2 in comproprietà con la sorella XXXX è da questa abitata e vi risiede fin dalla nascita. Tutti gli altri immobili corrispondenti a terreni risultano allo stato attuale liberi da persone o cose, in maggior parte incolti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

I beni di XXXX risultano occupati ed utilizzati dallo stesso.

Per i beni di XXXX, per quanto riguarda gli immobili (part.134 sub.1 e 2 e manufatto esterno) essi sono occupati da XXXX, comproprietaria in quota di $\frac{1}{2}$, che vi abita e vi risiede stabilmente

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Per i beni di XXXX non risultano vincoli di natura artistica, storica o esistenza di usi civici.

Da atto di provenienza dei beni (Rif. Allegato n. 3).risultano :

- diritto di passaggio a favore della part.490 e part. 406 sub.8 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria esterni;
- a favore della part.406 sub.6 esiste diritto di passaggio sulla corte sub.5 ;
- a carico della part. 406 sub.6 esiste diritto di passaggio e servitù di parcheggio.

Per i beni di XXXX oltre i vincoli di natura urbanistica, come meglio specificato alla risposta al quesito n.5 non risultano altri vincoli, usi civici o diritti attualmente in essere.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

I beni di XXXX sono ubicati nel Comune di Formia.

Il comune di Formia, di circa 40.000 abitanti, si affaccia sul mare Tirreno estendendosi sul litorale confinando con Scauri a sud e Gaeta a nord.

Fa parte della Comunità Montana zona XVII dei Monti Aurunci, Parco Naturale dei Monti Aurunci, Parco suburbano di Gianola e Monte di Scauri.

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano in località S. Croce, zona pianeggiante, che si estende lungo il percorso della Via Appia, residenziale sul lato mare, mentre il lato opposto della via costeggia quasi parallelamente l'asse ferroviario.

Gli stessi sono situati nella zona interna tra la via Appia, che dista circa 2 km. e la linea ferroviaria di collegamento principale Roma - Napoli a circa 800 mt.

La zona è quindi situata fuori del centro abitato di Formia, in zona periferica, oltre la metà dell'asse viario di collegamento tra Formia e Scauri, appunto la via Appia, che risulta comunque abitata per

tutto il tratto, ed in corrispondenza della variante della via Appia all'altezza del centro commerciale Itaca.

Allo stato attuale, non esistendo alcuna incidenza negativa derivante da opera abusiva, si ritiene stimare il bene pignorato con il metodo sintetico comparativo.

Si è valutata quindi la consistenza dell'immobile in oggetto, con relativi annessi e connessi, lo stato di conservazione in relazione anche all'età, nonché il grado di finitura e gli impianti esistenti, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto sia alla rete viaria che ai servizi esistenti; si sono presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simili a quelle in oggetto, oltre che sentiti operatori del settore immobiliare nell'area circostante, ci si è avvalsi dei valori del borsino immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e dei valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Rif. Appendice n. 8).

Considerando la superficie commerciale delle unità immobiliari, ed adottando un criterio di stima sintetico - comparativo per la valutazione dei beni oggetto di perizia, si desumono i valori riportati nella seguente tabella:

Part.	Sub	Descrizione	Sup.Comm./ Consistenza (mq)	Prezzo €/mq	Valore €
406	6	Appartamento PT + 1P	140	1500,00	210.000,00
406	8	Magazzino	4	330,00	1.320,00
490		Magazzino / Deposito	27	370,00	9.990,00
				Tot.	221.310,00

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli, se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e al valore degli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. I Valori Agricoli Medi sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"

- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro e sono pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Rif. Appendice 9).

L'Osservatorio preso in esame, individua il Comune di Formia nella Regione Agraria n. 4.

La Deliberazione più recente, per l'intera Provincia di Latina, risale al 2005, pertanto, in seguito ad un'attenta analisi degli incrementi registrati nelle altre province laziali si andrà ad assumere il valore unitario maggiorato di una percentuale pari al 5%.

In riferimento anche alla descrizione dei terreni come meglio specificato alla risposta al quesito n. 2, si elencano di seguito le varie particelle con i dati occorrenti ai fini di una corretta valutazione:

(Per ogni particella il valore viene calcolato come prodotto della superficie espressa in ha per il VAM incrementato del 5%: Superficie (mq) x 0,0001 x VAM x 1.05).

Particella	Superficie (mq)	Descrizione catastale	VAM (Rif. Appendice n. 9)	Valore
557	284,00	Vigneto	19.620,00 €/ha	€ 585,00
559	690,00	Seminativo	10.900,00 €/ha	€ 790,00

Pertanto, il **LOTTO 1**, composto dalle seguenti particelle:

Foglio 14 - part. 406 sub.6 e sub.8 + part. 490 + part. 559

ha un valore totale pari ad € (221.310,00 + 790,00) = **€ 222.100,00**

Il **LOTTO 2**, composto dalla sola particella 557 ha un valore totale di **€ 585,00**

Per quanto riguarda i soli immobili, applicando il criterio di stima basato sulla **rendita catastale** il loro valore viene calcolato come segue:

Descrizione	Rendita Catastale	Rivalutazione Rendita Catastale	Moltiplicatore Catastale	Valore catastale €
--------------------	------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------

Appartamento	614,58	5%	110	70.983,99 €
Magazzino	5,99	5%	120	754,74 €
Magazzino Deposito	40,44	5%	120	5.095,44 €

Il valore totale degli immobili in base alla rendita catastale risulta essere di **€ 76.834,17**.

Per i terreni non edificabili, il valore catastale si basa sul reddito dominicale catastale moltiplicato il coefficiente 112,50.

Pertanto, il valore catastale dei terreni risulta il seguente:

Particella	R.D.	Valore catastale (R.D.x112,50)
557	3,08	€ 346,50
559	1,60	€ 180,00

I beni di XXXX sono ubicati nel Comune di Minturno, più esattamente nella frazione Marina di Minturno, zona pianeggiante che costeggia il mare e che si sviluppa sulla direttiva della Via Appia , collocandosi tra Scauri ed il fiume Garigliano, urbanizzata per tutta la percorrenza.

Vi corre parallelamente, nella parte più interna, la linea ferroviaria, tratta principale Roma - Napoli.

Per i beni immobili pignorati si ritiene idoneo adottare il metodo di stima sintetico- comparativo

Basandosi su vari parametri che fanno riferimento alla consistenza degli immobili, con relative pertinenze, alla vetustà ed attuale stato di conservazione, nonché il grado di finitura e gli impianti esistenti, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto sia alla rete viaria che ai servizi esistenti ; si sono presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia similari a quelle in oggetto, oltre che sentiti operatori del settore immobiliare nell'area circostante, ci si è avvalsi dei valori del borsino immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e dei valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Rif. Appendice 10).

Considerando la superficie commerciale delle unità immobiliari, ed adottando un criterio di stima sintetico-comparativo per la valutazione dei beni oggetto di perizia, si desumono i valori riportati

nella seguente tabella, per i quali va comunque considerata l'incidenza negativa derivante da opera abusiva ma in definizione di condono:

Part.	Sub	Descrizione	Sup.Comm./ Consistenza (mq)	Prezzo €/mq	Valore €
134	1 - 2	Appartamento PT + 1P	150	700,00	105.000,00
134	1 - 2	Cantina / Magazzino / Stalla	85	500,00	42.500,00
Nuova particella in corso di accatastamento		Magazzino / Deposito	28	500,00	14.000,00
				Tot. Quota ½	161.500,000 € 80.750,00

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli, si fa riferimento, come già fatto per i terreni di proprietà di XXXX, a tabelle redatte dalla Commissione Provinciale Espropri e che sono pubblicate dall'Agenzia del Territorio (Rif. Appendice n. 9).

L'Osservatorio preso in esame individua il Comune di Minturno nella Regione Agraria n°4.

La Deliberazione più recente, per l'intera Provincia di Latina, risale al 2005 , pertanto, in seguito ad un'attenta analisi degli incrementi registrati nelle altre province laziali si andrà ad assumere il valore unitario maggiorato di una percentuale pari al 5%.

In riferimento anche alla descrizione dei terreni di proprietà XXXX, come meglio specificato alla risposta al quesito n. 2, si elencano di seguito le varie particelle con i dati occorrenti ai fini di una corretta valutazione:

(Per ogni particella il valore viene calcolato come prodotto della superficie espressa in ha per il VAM incrementato del 5%: $\text{Superficie (mq)} \times 0,0001 \times \text{VAM} \times 1,05$).

Particella	Superficie (mq)	Descrizione catastale	VAM (Rif. Appendice n. 9)	Valore
264	3.020,00	Seminativo	11.445,00 €/ha	Quota 1/1

		Arborato		€ 3.630,00
364	1.380,00	Seminativo Arborato	11.445,00 €/ha	Quota ½ € 830,00
368	26,00	Seminativo Arborato	11.445,00 €/ha	Quota ½ € 15,00
76	1.573,00	Seminativo Arborato	11.445,00 €/ha	Quota ½ € 945,00
137	495,00	Seminativo	10.900,00 €/ha	Quota ½ € 285,00
770	3.738,00	Seminativo	10.900,00 €/ha	Quota ½ € 2.150,00
772	81,00	Seminativo	10.900,00 €/ha	Quota ½ € 45,00
614	2.952,00	Seminativo Arborato	11.445,00 €/ha	Quota ½ € 1.775,00
291 (Strada)	420,00	Seminativo Arborato	11.445,00 €/ha	Quota 1/6 € 700,00

Per tutte le particelle suddette si è tenuto conto dei parametri che influenzano la valutazione e quindi effettivo stato, utilizzo attuale, che, corrispondono di base alla descrizione catastale esclusa la part.291 il cui utilizzo a strada privata d'accesso alle proprietà, di uso pubblico e a fondo cieco fa scaturire comunque un asservimento logistico che porta a considerare dei coefficienti di differenziazione transcendendo il valore agricolo del fondo.

Pertanto i valori di ciascun lotto risultano essere i seguenti :

Lotto n°3 : Comune di Minturno:

quota di ½ del diritto di proprietà sull'immobile al Fg.40- part.134 – sub.1-2

quota di ½ del diritto di proprietà sull'immobile accatastato

quota di 1/6 del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.291 – mq.420

quota di ½ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.40- part.614 – mq.2952

Valore totale : **€ 83.225,00**

Lotto n°4 : Comune di Minturno :

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.137 – mq.495

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.770 – mq.3738

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.45- part.772 – mq.81

Valore totale : € **2.480,00**

Lotto n°5 : Comune di Minturno :

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.364 – mq.1380

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.37- part.368 – mq.26

Valore totale : € **845,00**

Lotto n°6 : Comune di Minturno :

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul Terreno al Fg.41- part.76 – mq.1573

Valore totale : € **945,00**

Lotto n°7 : Comune di Minturno :

piena proprietà Fg.37 - Part. 264

Valore totale : € **3.630,00**

Per quanto riguarda i soli immobili, applicando il criterio di stima basato sulla **rendita catastale** il loro valore viene calcolato come segue:

Descrizione	Rendita Catastale	Rivalutazione Rendita Catastale	Moltiplicatore Catastale	Valore catastale €
Appartamento P.T. e 1P Magazzino Cantina	351,19	5%	120	22.125,00 Quota 1/2
Nuova particella in corso di accatastamento	x,xx	5%	120	xxx,xx €

Per i terreni non edificabili, il valore catastale si basa sul reddito dominicale catastale moltiplicato il coefficiente 112,50.

Pertanto, il valore catastale dei terreni di proprietà XXXX risulta il seguente:

Particella	R.D.	Valore catastale (R.D.x112,50)
------------	------	-----------------------------------

264	21,06	Quota ½ : € 1185,00
364	9,62	Quota ½ : € 540,00
368	0,18	Quota ½ : € 10,00
76	10,97	Quota ½ : € 617,00
137	0,05	Quota ½ : € 3,00 ca
770	0,39	Quota ½ : € 22,00
772	0,33	Quota ½ : € 19,00
614	20,58	Quota ½ : € 1158,00
291 - (Strada)	2,93	Quota 1/6 : € 55,00

Il CTU ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte, n. 10 appendici e n. 5 allegati, di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti postigli, e rimane a completa disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Gaeta, 5 Novembre 2011

Il C.T.U.

Ing. Manuel Maurizio Giovagnoli