

COPIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

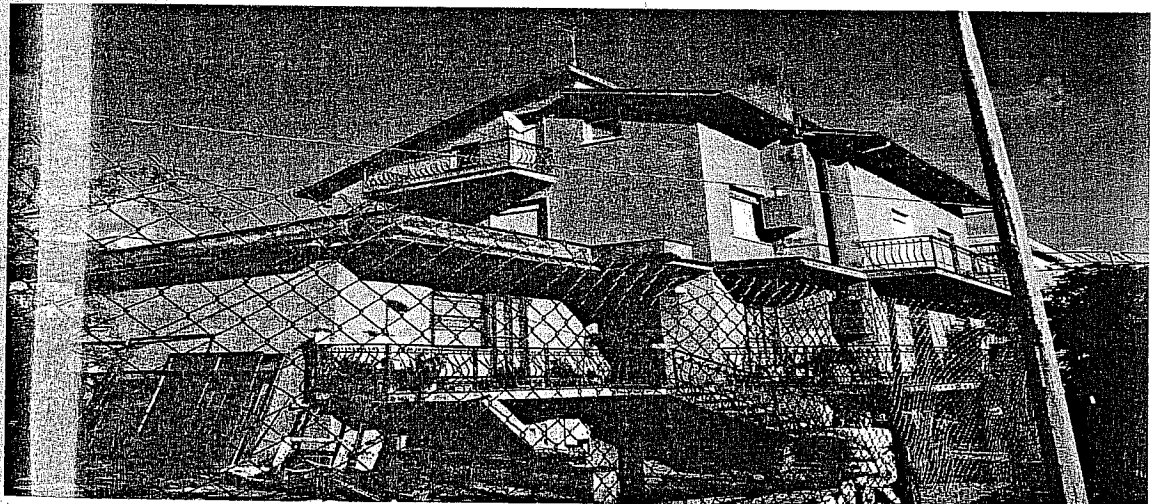
Cancelleria Delle Esecuzioni

R.G.ES. 223/2007

Consulenza Tecnica di Stima

PALOMBI GRAZIANO

contro



II C.T.U. GEOM. GALEAZZI MAURIZIO
Geom. Galeazzi Maurizio



G.I. Dott.ssa Fuoco
Prossima Udiienza 15 aprile 2008

Iscritto al n. 302 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari

Geom. Maurizio Galeazzi

Consulente Tecnico del Tribunale di Latina

04100 LATINA | Via del Lido Fabb. n. 2 sc. D (c/o Centro Morbello) | T. 0773.601672 | P. 348.5110211 | E-mail: galeazzist@libero.it | P. IVA 01429990599

NOTA ESPLICATIVA

La presente consulenza e' stata disposta, al fine di rispondere ai quesiti postomi dal sig. Giudice dell'Esecuzione durante l'Udienza del 14.10.2008 per la risoluzione della causa R.G. Esec. 223/07;

Per comodità di consultazione la presente relazione viene così organizzata:

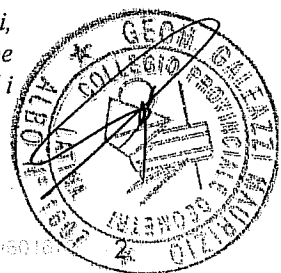
- 1) Premessa;
- 2) Accertamenti e sopralluoghi;
- 3) Descrizione della zona ove insistono gli immobili;
- 4) Descrizione dei beni oggetto di esecuzione;
- 5) Consistenza dei beni oggetto di esecuzione;
- 6) Risposte ai quesiti e conclusioni

PREMESSA

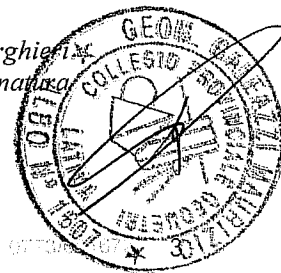
Con provvedimento in data 08.01.2008 il sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina Dott.ssa Fuoco Anna Maria nominava il sottoscritto Geom. Maurizio Galeazzi, con studio tecnico in Latina via del Lido F.2 sc.D, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Latina al n.1607, quale C.T.U. nel procedimento di espropriazione forzata promossa da PALOMBI GRAZIANO contro R.G. Esec. N. 223/07;

Con detto provvedimento il sig. Giudice dell'Esecuzione visto l'art.173 bis disp. Att. C.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) *verifichi prima di ogni 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 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 depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i*



- certifica di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante nella documentazione in atti).*
- 2) *descrivere* – previo necessario accesso – l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piani, 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) *accertare la conformità attuale del bene*(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) a quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità:
 - a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati nel 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 dichiarazioni 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 dagli art.46 comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 e 40 comma 6° della legge 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 G.E.) 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 è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del G.E.) 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, 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 su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri o 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.

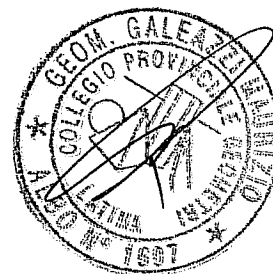
- 12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni con sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili 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 nuda proprietà).

Il G.E. dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta compiutamente e distintamente per ogni singolo quesito, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, allegando documentazione fotografica interna ed esterna e consegnando il fascicolo di ufficio contenente la produzione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- b) provveda ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza come di seguito indicata, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- c) provveda a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene con elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica per i terreni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ed infine l'atto di provenienza ultraventennale ove mancante nella documentazione in atti;
- d) provveda ad allegare alla relazione la planimetria del ben, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia o degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria per la vendita;

ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA



Cancelleria delle Esecuzioni
PALOMBI GRAZIANO contro R.G. Esec. N.
223/07;

VERBALE DI ACCESSO del 09.02.2009 ore 14,30

In data 09.02.2009 come da avviso alle parti a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto CTU coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia si recava in Comune di Aprilia via dei Vigneti ora via Monte Miglio presso gli immobili oggetto di valutazione e di pignoramento;
alla presenza dei sig.ri:

..... che consentiva il libero accesso agli immobili;
si procedeva al rilievo degli immobili sia internamente che esternamente, svolgendo anche rilievo fotografico;
viene verificata la consistenza attuale e reale di ogni singola unità immobiliare, effettuando rilievo fotografico anche interno.
Alle ore 16,15 terminavano le operazioni peritali di rilievo.
Letto confermato e sottoscritto dai presenti.

VERBALE DI ACCESSO del 12.02.2009

In data 12.02.2009 il sottoscritto CTU dopo aver preso contatti telefonici con i tecnici dell'UTC del Comune di Aprilia, si recava presso gli uffici di competenza per raccogliere notizie e documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di verifiche e valutazioni, alle ore 12,00 terminava l'accesso;

VERBALE DI ACCESSO del 03.04.2009

In data 12.02.2009 il sottoscritto CTU si recava presso l'UTC del Comune di Aprilia, per ritirare le copie della documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di verifiche

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Gli immobili in argomento risultano ubicati nel territorio del Comune di Aprilia e precisamente in via dei Vigneti ora via Monte Miglio snc;
la zona risulta decentrata dal Comune di Aprilia, la viabilità completa di fondo ma priva di marciapiedi ed impianto di illuminazione, la zona risulta parzialmente urbanizzata;



DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Rispettivamente:

Terreno a destinazione agricola, normato dalla Legge Regionale n.12/04, limitrofo alla palazzina di proprietà e costituente corte e giardino della stessa, con accesso anche indipendente dalla stessa via Monte Miglio attraverso cancello in metallo;



Consistenza catastale
COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	qualità	classe	superficie	deduz	R. D.	R.A.
24	221	semin	3	00.07.10	G5	€.7,63	€.6,05

Ditta intestataria

n.3 appartamenti e n.1 garage deposito, in palazzina indipendente articolata su n.4 livelli con corte e accesso comune;

Immobili in Comune di Aprilia via dei Vigneti ora via Monte Miglio identificati presso l'agenzia del Territorio

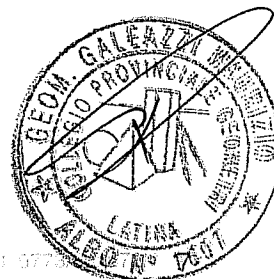
Consistenza catastale
COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	1		A/3	3	6,5 vani	€. 402,84
	123	2		A/3	3	5,5 vani	€. 340,86
	123	3		A/3	2	3,5 vani	€. 180,76
	123	4		C/6	3	113 mq.	€. 233,44

Ditta intestataria

DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

rispettivamente:

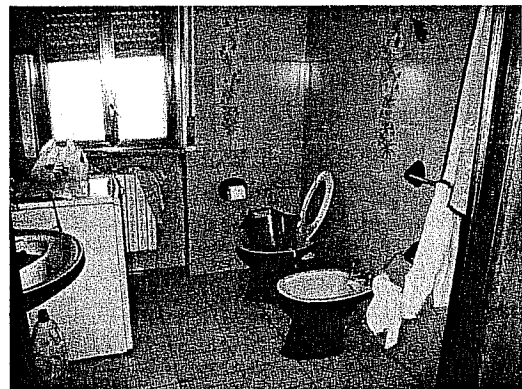
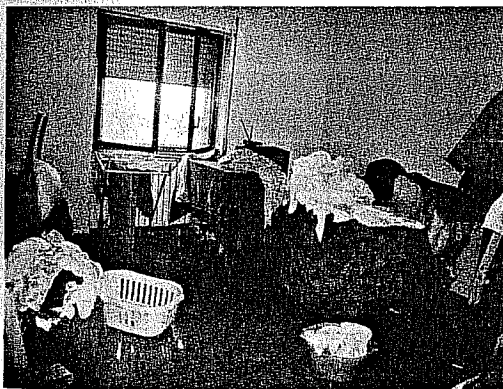


LOTTO 1°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	1		A/3	3	6,5 vani	€. 402,84

Appartamento articolato al piano terra composto da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n.2 letto, disimpegno con accesso indipendente dal vano scala comune, w.c. e letto, oltre a n.2 balconi con scala di accesso diretta anche dal giardino o corte comune;



Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per il w.c. e la cucina, impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile discreto;

Distribuzione delle superfici

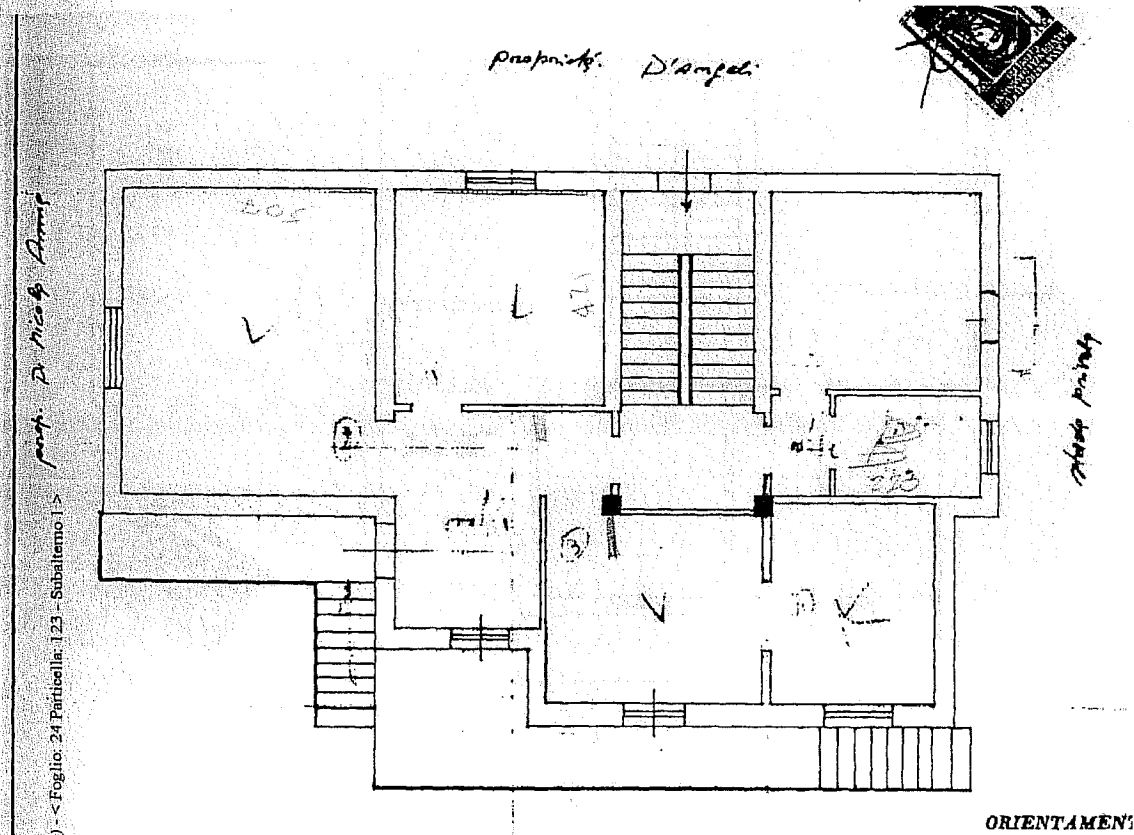
destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso	Mq. 2,40		
Pranzo	Mq. 14,76		



Cucina	Mq. 11,70		Mq. 140,70
Disimpegno	Mq. 11,48		
Letto 1	Mq. 17,26		
Letto 2	Mq. 30,00		
Disimpegno	Mq. 2,20		
Letto	Mq. 15,20		
w.c.	Mq. 5,32		
Balcone		Mq. 17,15	
Balcone		Mq. 6,48	
TOTALE	Mq. 110,32		Mq. 154,87

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

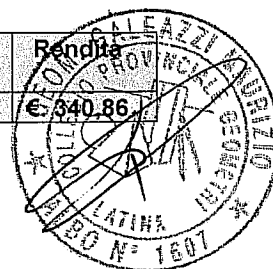
Totale superficie commerciale 154,87.



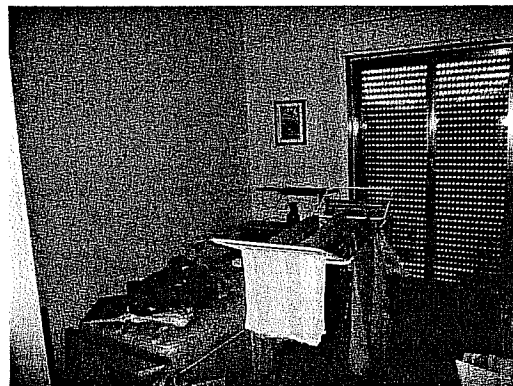
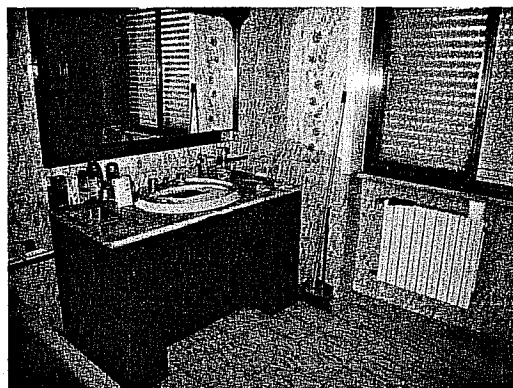
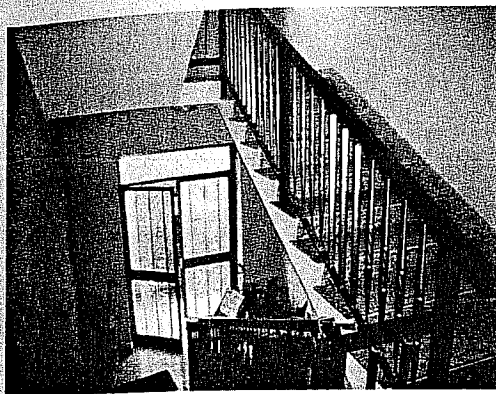
LOTTO 2°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	2		A/3	3	5,5 vani	€ 340,86



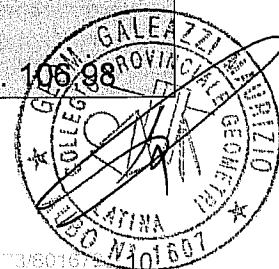
Appartamento articolato al piano primo composto da: ingresso, n.4 letto, di cui due con w.c. ed accesso indipendente, n.1 w.c., ripostiglio e n.3 balconi;



Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;

Distribuzione delle superfici

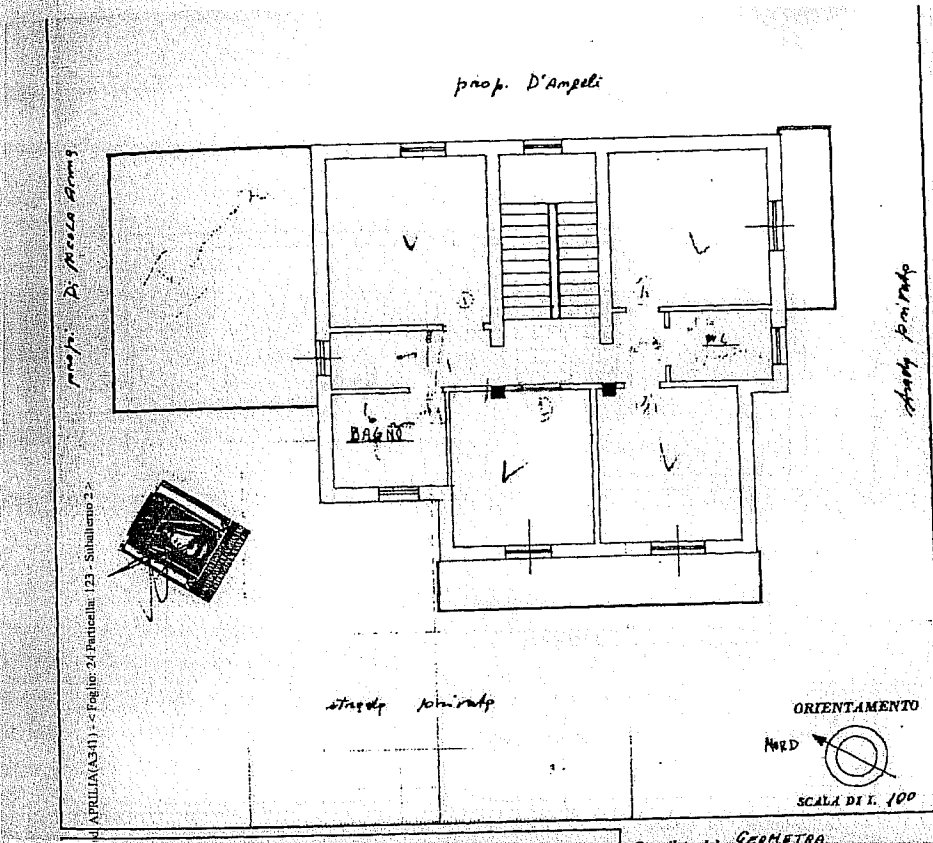
destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso	Mq. 6,30		Mq. 106,98
Letto 1	Mq. 18,06		
Letto 2	Mq. 14,40		
W.c.	Mq. 7,50		



Letto 3	Mq. 14,40		
Letto 4	Mq. 16,40		
W.c.	Mq. 4,86		
Balcone		Mq. 35,51	
Balcone		Mq. 9,96	
Balcone		Mq. 6,11	
TOTALE	Mq. 81,92		Mq. 137,92

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

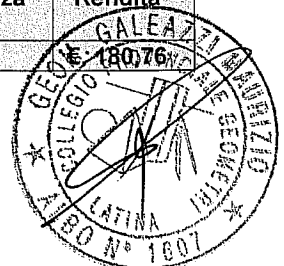
Totale superficie commerciale Mq. 137,92



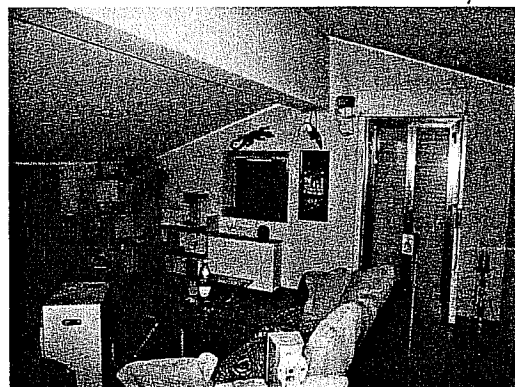
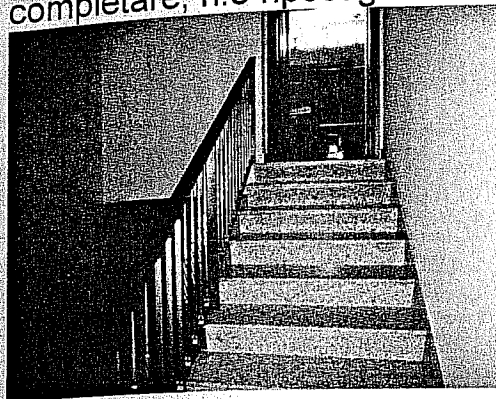
LOTTO 3°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	3		A/3	2	3,5 vani	180,76%



Appartamento articolato al piano secondo o sottotetto, composto da: ingresso diretto su vano soggiorno, n.2 letto, w.c. da completare, n.3 ripostigli sottotetto ad altezza limitata e balcone;



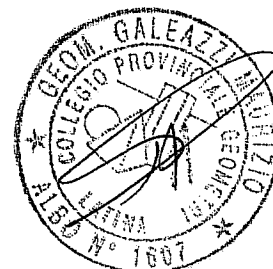
Distribuzione delle superfici

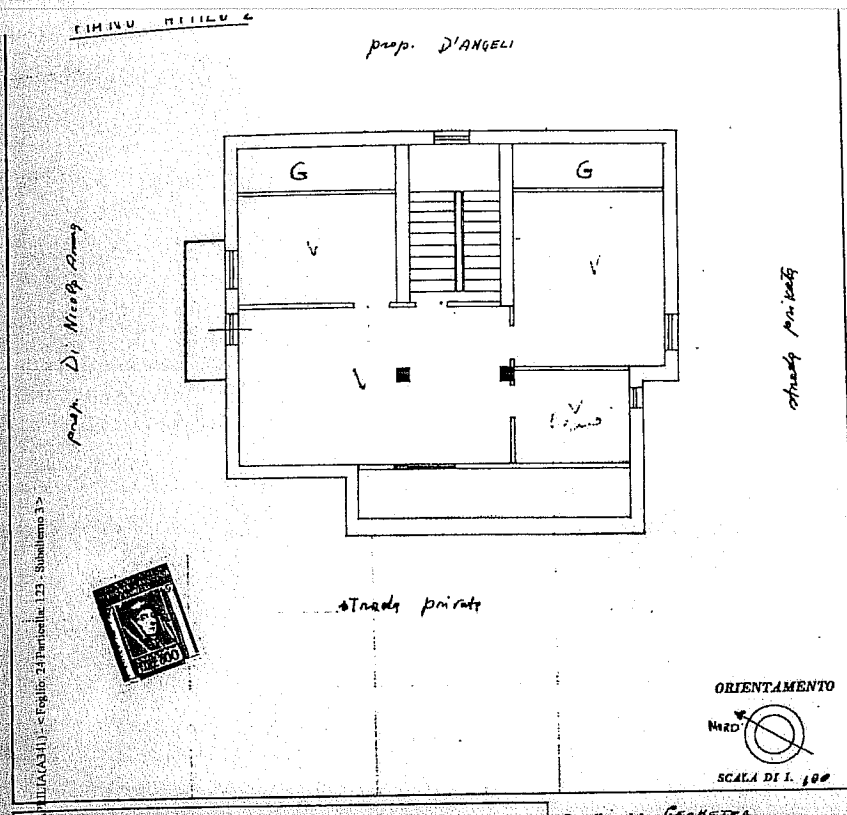
destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso-soggiorno	Mq. 30,34		Mq. 4,86
Letto 1	Mq. 18,80		
Letto 2	Mq. 12,60		
w.c.	Mq. 7,75		
Balcone		Mq. 3,70	
TOTALE	Mq. 69,49		Mq. 89,14

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali considerando i vani con altezza abitabile)

Totale superficie commerciale 89,14.

Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;





LOTTO 4°

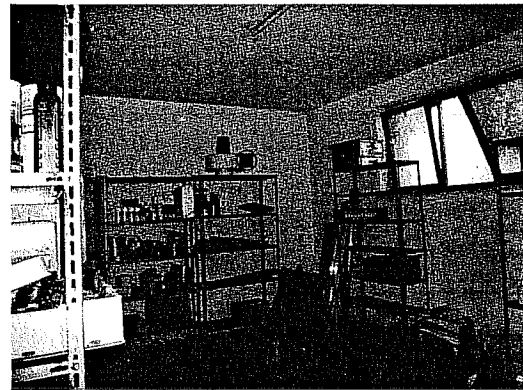
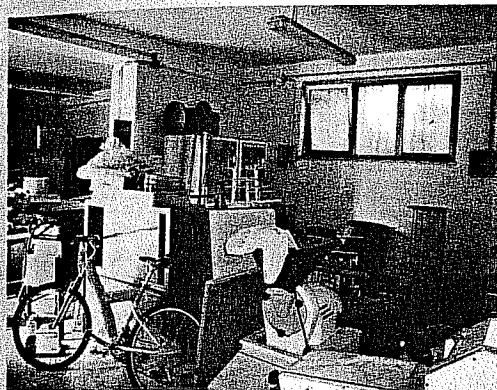
COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	4		C/6	3	113 mq.	€ 233,44

Deposito/garage/magazzino articolato al piano seminterrato, con accesso da scala comune e da rampa esterna con cancello in metallo dedicato;

l'immobile si presenta parzialmente adibito a laboratorio artigianale/forno attualmente in disuso, con pavimentazione in monocottura e ceramica, pietra naturale, rivestimento in parte in monocottura e ceramica e parte ad intonaco tradizionale; infissi in alluminio, porte in legno, impianto elettrico;





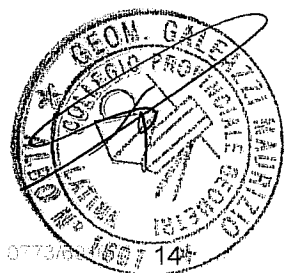
Articolato in n.4 vani principali e w.c. con antibagno;

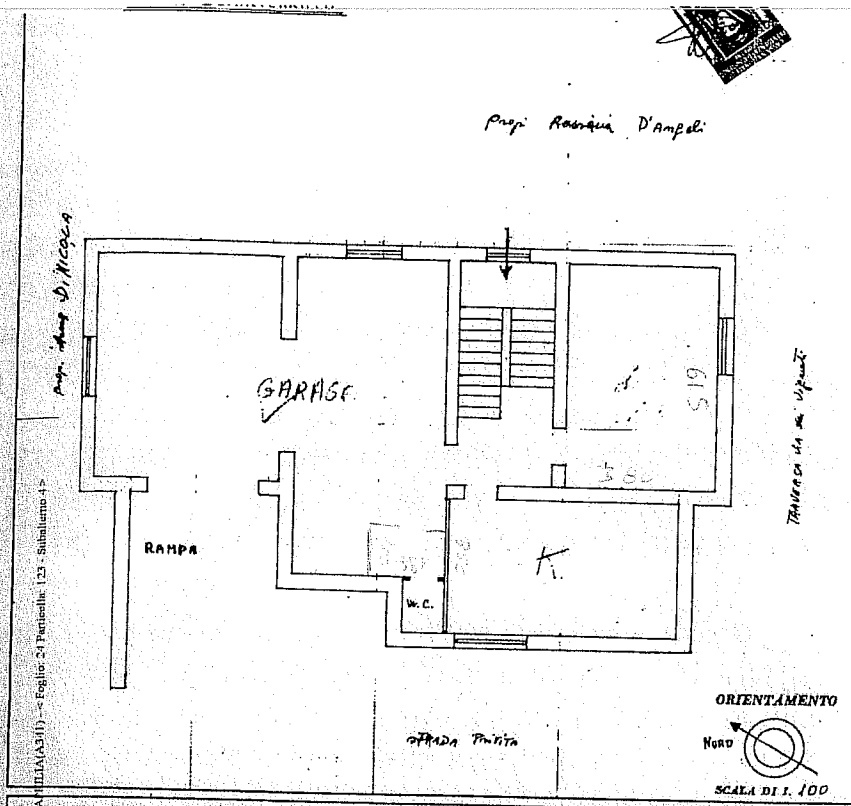
Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Vano 1		Mq. 23,37	Mq. 144,98
Vano 2		Mq. 21,65	
Vano 3		Mq. 31,80	
Vano 4		Mq. 30,00	
w.c.		Mq. 4,21	
TOTALE		Mq 111,30	Mq. 144,98

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale 144,98.





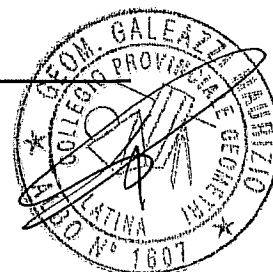
LOTTO 5°

Terreno a destinazione agricola, normato dalla Legge Regionale n.12/04, limitrofo alla palazzina di proprietà e costituente corte e giardino della stessa, con accesso anche indipendente dalla stessa via Monte Miglio attraverso cancello in metallo;

Consistenza catastale
 COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	qualità	classe	superficie	deduz	R. D.	R.A.
24	221	semin	3	00.07.10	G5	€.7,63	€.6,05

Ditta intestataria



SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di accertamenti e verifica risultano realizzati in assenza di titolo edificatorio, per gli stessi risulta presentata domanda di condono edilizio presso il Comune di Aprilia, ai sensi della legge 47/85 a nome della sig.ra _____ pratica n. 7651; tale pratica parzialmente integrata risulta presentata per l'intera superficie per sole n.2 unità immobiliari divise in piano terra/seminterrato e piano primo/secondo benché catastalmente frazionata già dalla stessa data in n. 4 unità immobiliari; la pratica risulta incompleta sia ella documentazione necessaria per l'esame che nei versamenti per oneri concessori e per oblazione dovuti.

Dopo l'eventuale assegnazione dei beni dovrà necessariamente essere completata la pratica di condono ed integrata con nuova domanda di condono per ogni singola unità atta alla legittimazione del frazionamento in n.4 unità immobiliari.

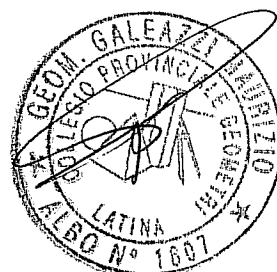
RISPOSTE AI QUESITI

Prima della risoluzione dei quesiti postomi è doveroso da parte del sottoscritto C.T. sottolineare che tutte le seguenti considerazioni risultano dall'analisi delle opere messe a confronto con le norme civilistiche vigenti.

- 1) *controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;*

La documentazione ipocatastale risulta regolare.

- 2) *descrivere – previo necessario accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;*



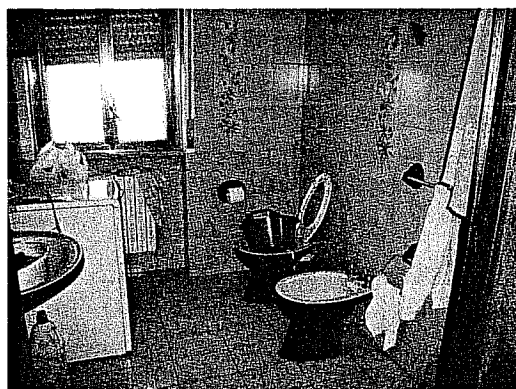
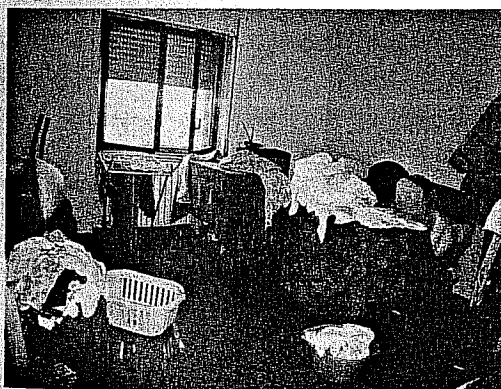
rispettivamente:

LOTTO 1°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	1		A/3	3	6,5 vani	€. 402,84

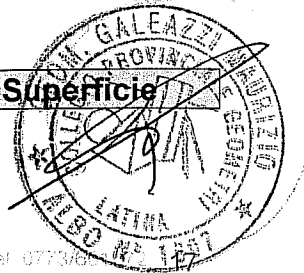
Appartamento articolato al piano terra composto da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n.2 letto, disimpegno con accesso indipendente dal vano scala comune, w.c. e letto, oltre a n.2 balconi con scala di accesso diretta anche dal giardino o corte comune;



Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per il w.c. e la cucina, impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile discreto;

Distribuzione delle superfici

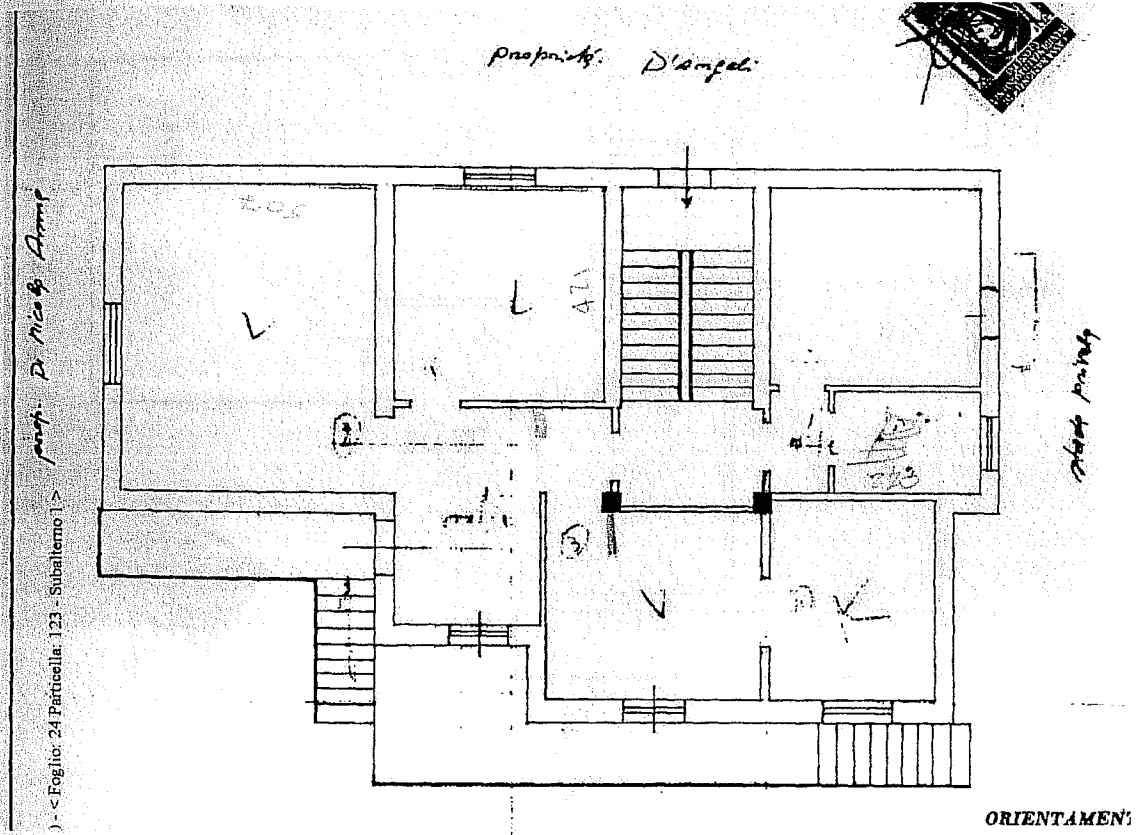
destinazione	Superficie utile	Superficie utile	Superficie
--------------	------------------	------------------	------------



	residenziale	non residenziale	commerciale
Ingresso	Mq. 2,40		Mq. 140,70
Pranzo	Mq. 14,76		
Cucina	Mq. 11,70		
Disimpegno	Mq. 11,48		
Letto 1	Mq. 17,26		
Letto 2	Mq. 30,00		
Disimpegno	Mq. 2,20		
Letto	Mq. 15,20		
w.c.	Mq. 5,32		
Balcone		Mq. 17,15	
Balcone		Mq. 6,48	
TOTALE	Mq. 110,32		Mq. 154,87

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale 154,87.



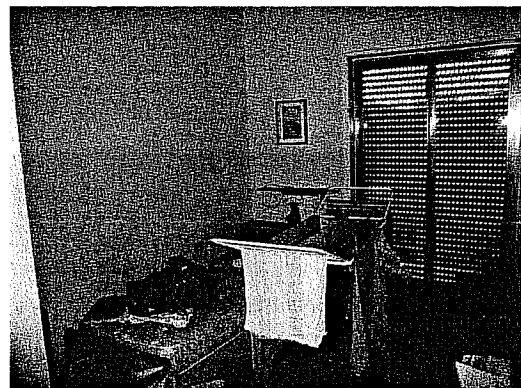
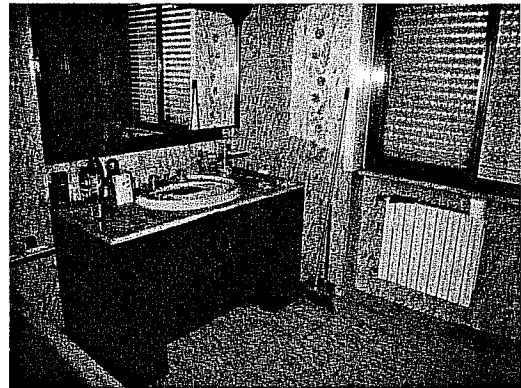
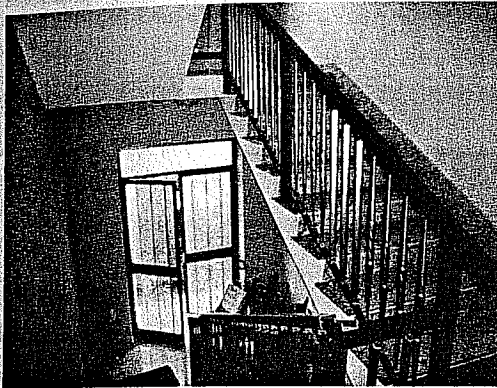
LOTTO 2°



COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	2		A/3	3	5,5 vani	€ 340,86

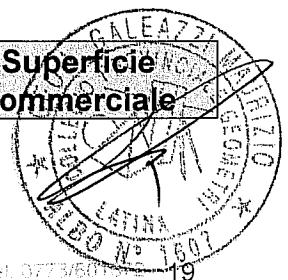
Appartamento articolato al piano primo composto da: ingresso, n.4 letto, di cui due con w.c. ed accesso indipendente, n.1 w.c., ripostiglio e n.3 balconi;



Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;

Distribuzione delle superfici

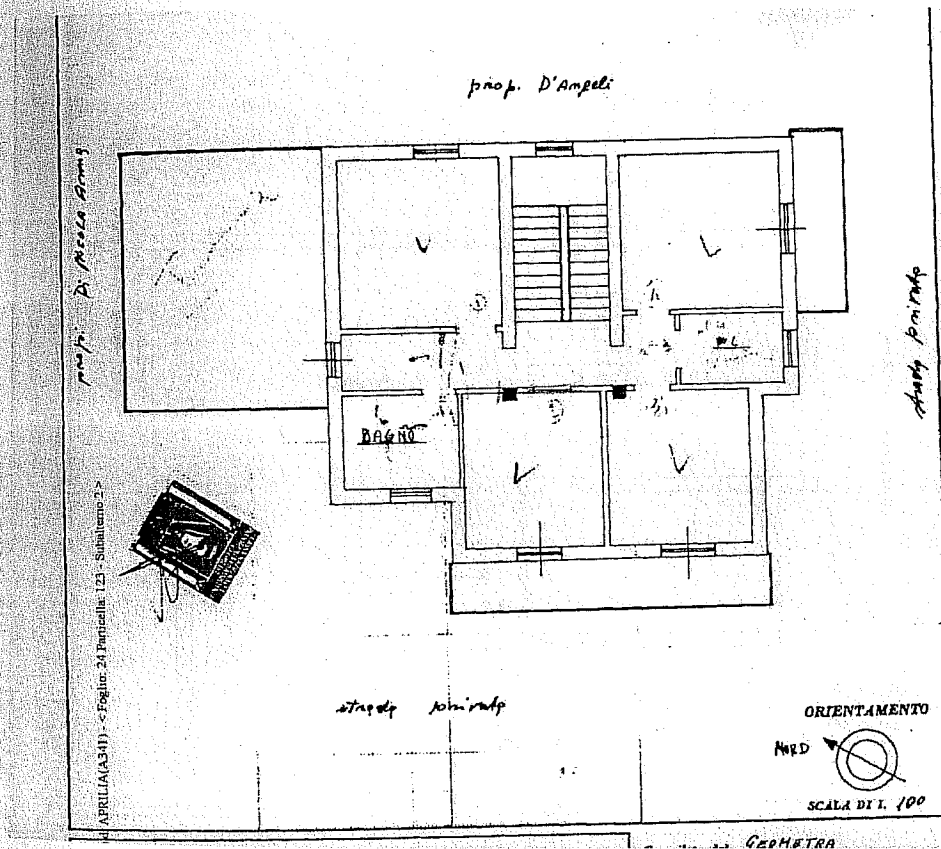
destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
--------------	-------------------------------	-----------------------------------	------------------------



Ingresso	Mq. 6,30		Mq. 106,98
Letto 1	Mq. 18,06		
Letto 2	Mq. 14,40		
W.c.	Mq. 7,50		
Letto 3	Mq. 14,40		
Letto 4	Mq. 16,40		
W.c.	Mq. 4,86		
Balcone		Mq. 35,51	
Balcone		Mq. 9,96	
Balcone		Mq. 6,11	
TOTALE	Mq. 81,92		Mq. 137,92

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

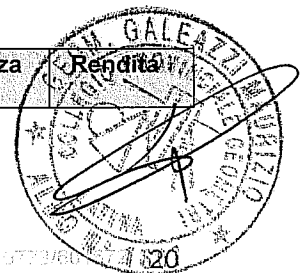
Totale superficie commerciale Mq. 137,92



LOTTO 3°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

folgio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	-----	------------	-----------	--------	-------------	---------



24	123	3	A/3	2	3,5 vani	€ 180,76
----	-----	---	-----	---	----------	----------

Appartamento articolato al piano secondo o sottotetto, composto da: ingresso diretto su vano soggiorno, n.2 letto, w.c. da completare, n.3 ripostigli sottotetto ad altezza limitata e balcone;



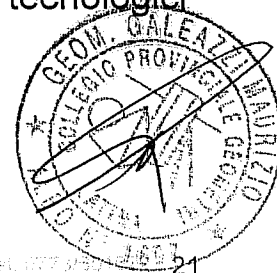
Distribuzione delle superfici

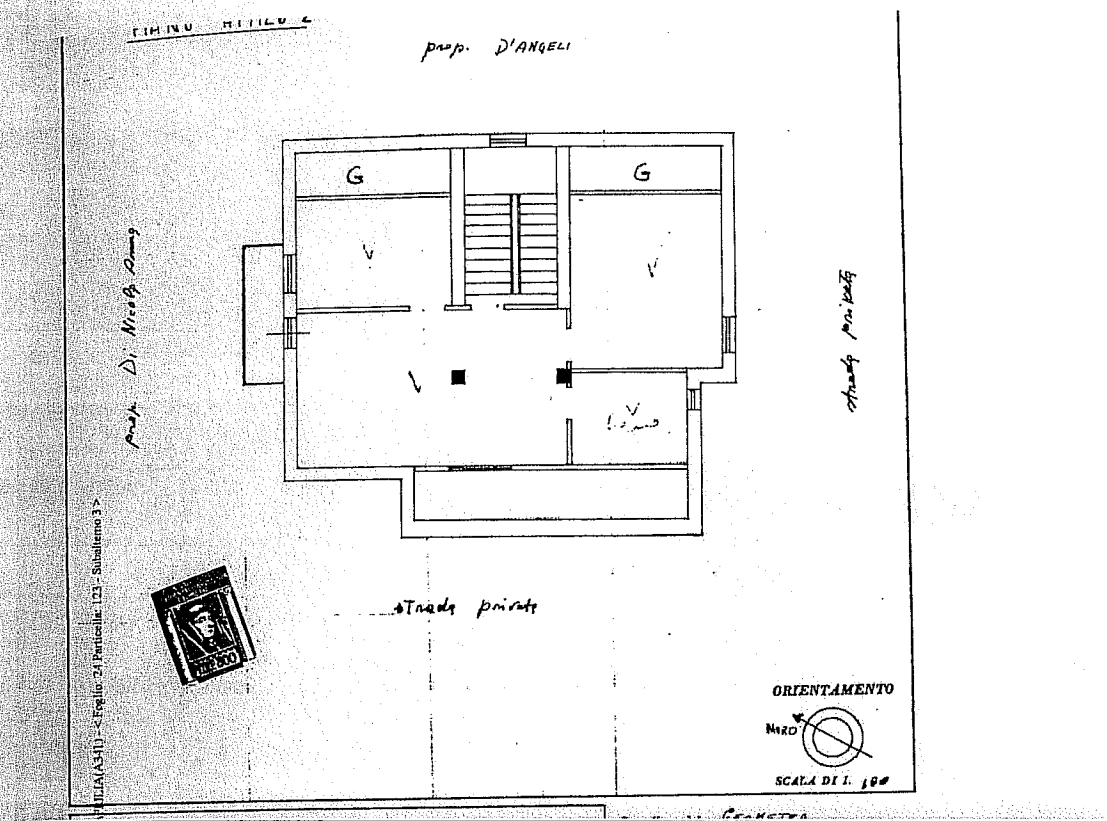
destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso-soggiorno	Mq. 30,34		Mq. 4,86
Letto 1	Mq. 18,80		
Letto 2	Mq. 12,60		
w.c.	Mq. 7,75		
Balcone		Mq. 3,70	
TOTALE	Mq. 69,49		Mq. 89,14

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali considerando i vani con altezza abitabile)

Totale superficie commerciale 89,14.

Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;





LOTTO 4°

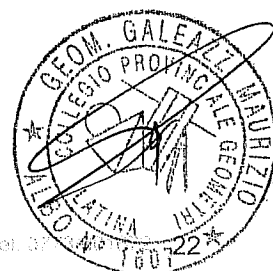
COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

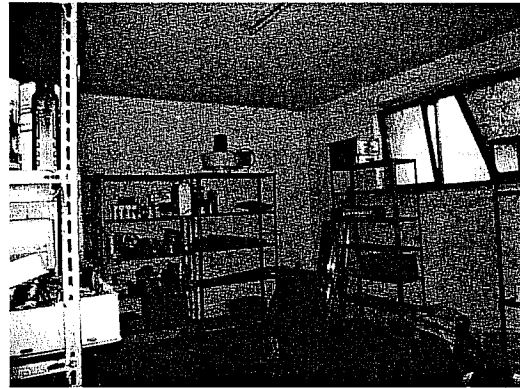
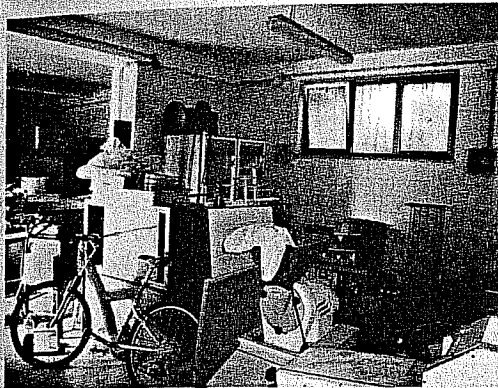
foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	4		C/6	3	113 mq.	€ 233,44

Deposito/garage/magazzino articolato al piano seminterrato, con accesso da scala comune e da rampa esterna con cancello in metallo dedicato;

l'immobile si presenta parzialmente adibito a laboratorio artigianale/forno attualmente in disuso, con pavimentazione in

monocottura e ceramica, pietra naturale, rivestimento in parte in monocottura e ceramica e parte ad intonaco tradizionale; infissi in alluminio, porte in legno, impianto elettrico;





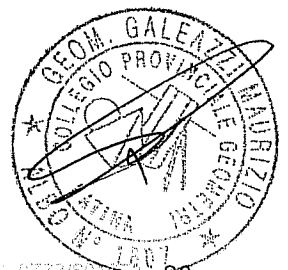
Articolato in n.4 vani principali e w.c. con antibagno;

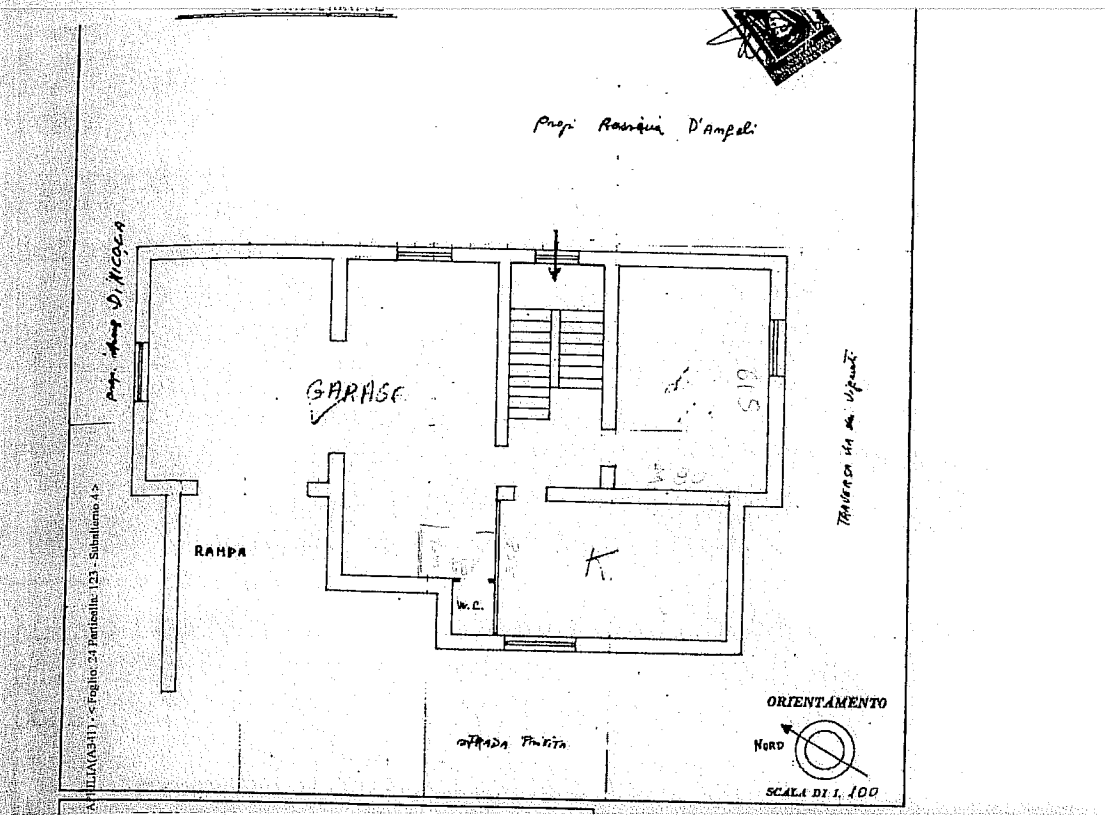
Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Vano 1		Mq. 23,37	Mq. 144,98
Vano 2		Mq. 21,65	
Vano 3		Mq. 31,80	
Vano 4		Mq. 30,00	
w.c.		Mq. 4,21	
TOTALE		Mq. 111,30	Mq. 144,98

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale 144,98.





LOTTO 5°

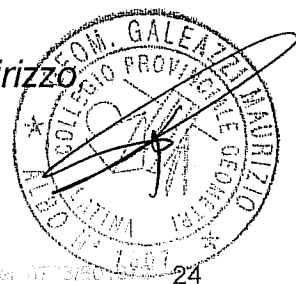
1/2 della proprietà di un lotto di terreno a destinazione agricola, normato dalla Legge Regionale n.12/04, limitrofo alla palazzina di proprietà e costituente corte e giardino della stessa, con accesso anche indipendente dalla stessa via Monte Miglio attraverso cancello in metallo;

Consistenza catastale
 COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	qualità	classe	superficie	deduz	R. D.	R.A.
24	221	semin	3	00.07.10	G5	€7,63	€6,05

Totale superficie commerciale 710,00.

3) accertare la conformità attuale del bene(indirizzo



numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) a quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati nel 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;*

quanto riportato nel pignoramento corrisponde esattamente alla realtà catastale ed accertata sui luoghi, identifica la consistenza attuale e consente l'individuazione dei beni.

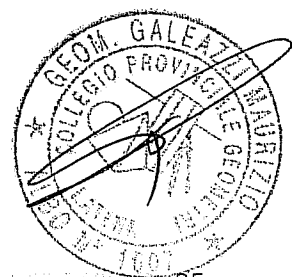
- 4) riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Gli immobili oggetto di verifiche risultano in possesso della parte esecutata ed occupati dallo stesso con il proprio nucleo familiare.

- 5) elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

nota del 03.10.1992 reg. part. 2791 reg. gen. 18721

ipoteca volontaria
concessione a garanzia di mutuo
a favore Banca Popolare di Aprilia
contro



nota del 03.10.1992 reg. part. 2792 reg. gen. 18722
ipoteca volontaria
apertura di credito
a favore Banca Popolare di Aprilia
contro [REDACTED]

nota del 21.01.1997 reg. part. 0126 reg. gen. 1348
ipoteca volontaria
concessione a garanzia di mutuo
a favore Banca Popolare di Aprilia
contro [REDACTED]
Debitori non datori d [REDACTED]

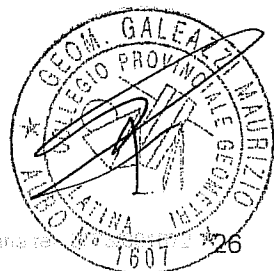
nota del 21.01.1997 reg. part. 0127 reg. gen. 1349
ipoteca volontaria
concessione a garanzia di apertura di credito
a favore Banca Popolare di Aprilia
contro [REDACTED]
Debitori non datori [REDACTED]

nota del 04.09.2001 reg. part. 2809 reg. gen. 18739
ipoteca legale
iscrizione ipotecaria a garanzia di credito tributario
a favore servizio riscossione tributi conc. Di Latina
contro

nota del 09.11.2005 reg. part. 11293 reg. gen. 36371
ipoteca legale
iscrizione ipotecaria a garanzia di credito tributario
a favore servizio riscossione tributi conc. Di Latina
contro

nota del 03.10.2007 reg. part. 11308 reg. gen. 34819
ipoteca legale
derivata da ex art. 77 DPR 602/77
a favore San Giorgio SPA
contro

nota del 03.12.2007 reg. part. 21013 reg. gen. 41014
atto esecutivo e cautelare
verbale di pignoramento immobili
a favore Palombi Graziano
contro



6) *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, né a carattere storico artistico;

7) *proceda ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione nonché dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

rispettivamente:

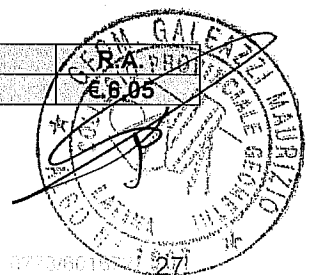
gli immobili oggetto di esecuzione risultano già accatastati in n.4 unità immobiliari per i fabbricati e una unità per il terreno agricolo.

8) *referire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;*

Terreno a destinazione agricola, normato dalla Legge Regionale n.12/04, limitrofo alla palazzina di proprietà e costituente corte e giardino della stessa, con accesso anche indipendente dalla stessa via Monte Miglio attraverso cancello in metallo;

Consistenza catastale
COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	qualità	classe	superficie	deduz	R. D.	
24	221	semin	3	00.07.10	G5	€7,63	€6,05



FABBRICATI

Gli immobili oggetto di accertamenti e verifica risultano realizzati in assenza di titolo edificatorio, per gli stessi risulta presentata domanda di condono edilizio presso il Comune di Aprilia, ai sensi della legge 47/85 a nome della sig.ra pratica n. 7651; tale pratica parzialmente integrata risulta presentata per l'intera superficie ma per n.2 unità immobiliari divise in piano terra/seminterrato e piano primo/secondo benché catastalmente frazionata già dalla stessa data in n. 4 unità immobiliari; la pratica risulta incompleta sia ella documentazione necessaria per l'esame che nei versamenti per oneri concessori e per oblazione dovuti.

Dopo l'eventuale assegnazione dei beni dovrà necessariamente essere completata la pratica di condono ed integrata con nuova domanda di condono per ogni singola unità atta alla legittimazione del frazionamento in n.4 unità immobiliari.

CALCOLO DELLA SPESE PER LA REDAZIONE E COMPLETAMENTO DELLA PRATICA DI CONDONO

Oblazione autodeterminata = lire 8.859.840	
Oblazione versata come da bollettini presenti nel fascicolo lire 1.494.000	
differenza lire 7.365.840	
Differenza da versare compreso interessi maturati fino al 01.05.2009 lire 16.573.140	= €. 8.559,00
Oneri concessori versati lire 0	
Oneri concessori da versare compreso interessi fino al 01.05.2009	
Per costo di costruzione ed urbanizzazione primaria e secondaria	= €. 21.935,00
Spese tecniche per il completamento della pratica	= €. 4.500,00
Totale spese completamento pratica di condono	= €. 34.994,00

Le spese derivate dal completamento e perfezionamento della pratica di condono graveranno sulle n.4 unità immobiliari in modo proporzionale alla superficie e all'destinazione d'uso, come di seguito frazionate:

Unità 1 (abitazione)	= €. 12.266,00
Unità 2 (abitazione)	= €. 11.109,00
Unità 3 (abitazione)	= €. 7.065,00
Unità 4 (garage/deposito)	= €. 4.554,00

- 9) *precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere - previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione - alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini a alla redazione*



frazionamento;

La vendita potrà avvenire in n. 4 lotti come precedentemente già descritto;

- 10) *riferisca se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 9 , indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*

Gli immobili ai Lotti 1-2-3-4 (n.3 abitazioni e garage) risultano pignorati per intero;

L'immobile al lotto 5 (terreno agricolo) risulta pignorato per ½.

- 11) *determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti.*

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEI BENI

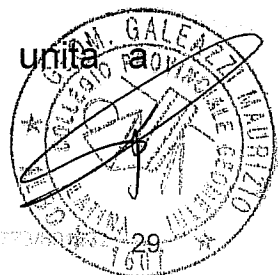
PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della stima è di stabilire il valore commerciale delle unità immobiliari alla data di aprile/maggio 2009;

La ricerca di tale valore in considerazione dell'andamento di mercato della zona, viene effettuato con il procedimento sintetico del tipo comparativo mediante il raffronto con immobili simili che abbiano formato oggetto di compravendita alla data della ricerca .

Da indagini eseguite nella zona è risultato che il parametro più usato per beni simili per condizioni intrinseche è il mq. .

Il parametro per la determinazione del valore delle unità a



destinazione residenziale ed accessori, considerato lo stato l'ubicazione la consistenza e le caratteristiche architettoniche degli immobili viene ricercato attraverso i dati raccolti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Osservatorio Immobiliare FIAIP, e da valori commerciali raccolti dall'esame di compravendite avvenute nella stessa zona;

dalla media dei valori reperiti viene determinato il valore ricercato al mq., che nel caso in esame varierà da € 1.300,00 a € 2.000,00 al mq. di superficie commerciale di vendita complessiva compreso la corte o giardino comune a tutti gli immobili, considerando anche le spese derivate dal frazionamento degli impianti tecnologici;

mentre per i terreni a destinazione agricola, ed in uso come corte o giardino all'abitazione il valore ricercato al mq. varierà da €. 7,5 ad €. 12,5 di superficie commerciale complessiva di vendita.

rispettivamente:

LOTTO 1°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	1		A/3	3	6,5 vani	€. 402,84

Appartamento articolato al piano terra composto da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, n.2 letto, disimpegno con accesso indipendente dal vano scala comune, w.c. e letto, oltre a n.2 balconi con scala di accesso diretta anche dal giardino o corte comune;

Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per il w.c. e la cucina, impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile discreto;

Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso	Mq. 2,40		Mq. 140,70
Pranzo	Mq. 14,76		
Cucina	Mq. 11,70		
Disimpegno	Mq. 11,48		
Letto 1	Mq. 17,26		
Letto 2	Mq. 30,00		
Disimpegno	Mq. 2,20		



Letto	Mq. 15,20		
W.C.	Mq. 5,32		
Balcone		Mq. 17,15	
Balcone		Mq. 6,48	
TOTALE	Mq. 110,32		Mq. 154,87

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale 154,87.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

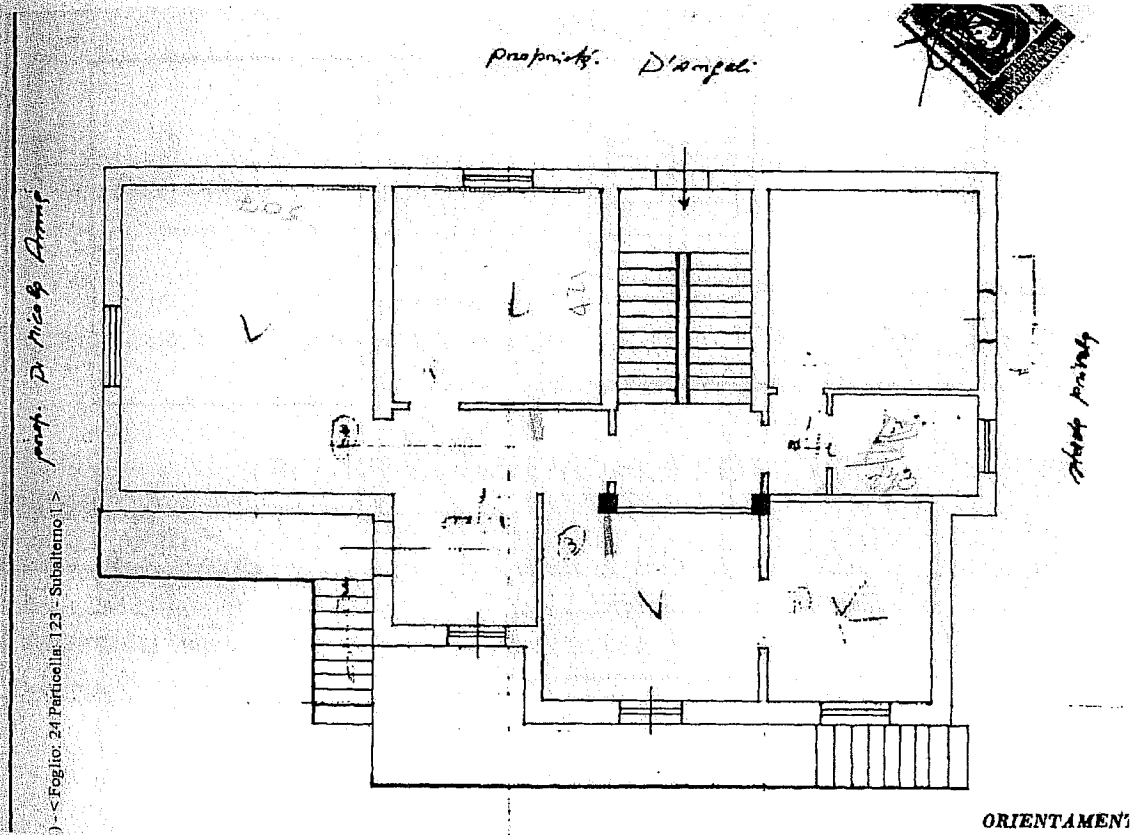
Calcolo valore immobile

Appartamento fg. 24 mapp. 123 sub. 1 (piano terra)

mq. 154,87 x 1.600,00 €/mq = €. 247.792,00

a detrarre le spese derivate della pratica di condono edilizio = €. 12.266,00

TOTALE valore commerciale LOTTO 1 = €. 235.526,00



LOTTO 2°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina



foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	2		A/3	3	5,5 vani	€ 340,86

Appartamento articolato al piano primo composto da: ingresso, n.4 letto, di cui due con w.c. ed accesso indipendente, n.1 w.c., ripostiglio e n.3 balconi; Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;

Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso	Mq. 6,30		Mq. 106,98
Letto 1	Mq. 18,06		
Letto 2	Mq. 14,40		
W.c.	Mq. 7,50		
Letto 3	Mq. 14,40		
Letto 4	Mq. 16,40		
W.c.	Mq. 4,86		
Balcone		Mq. 35,51	
Balcone		Mq. 9,96	
Balcone		Mq. 6,11	
TOTALE	Mq. 81,92		Mq. 137,92

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale Mq. 137,92

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2

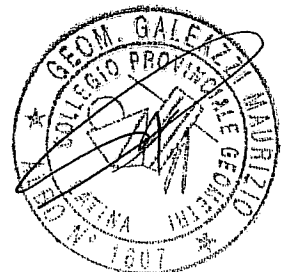
Calcolo valore immobile

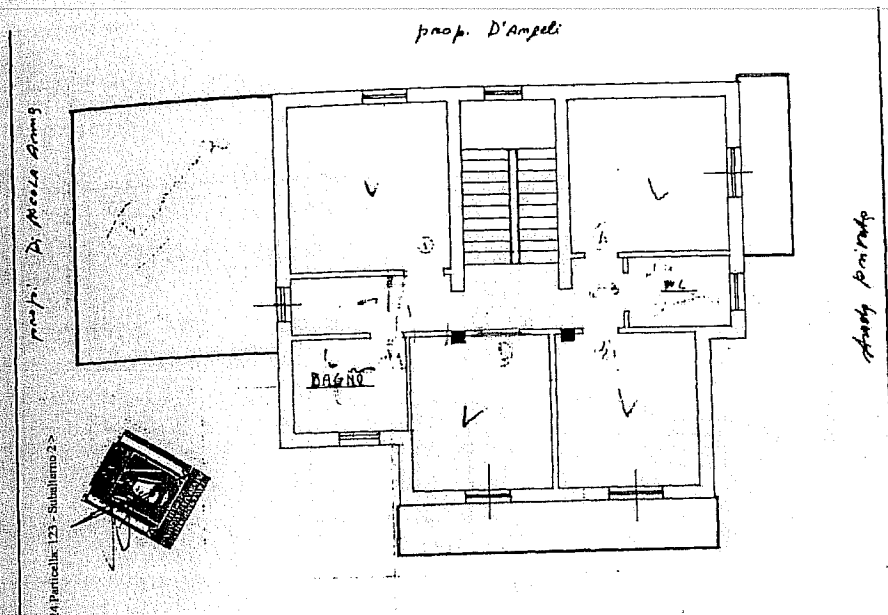
Appartamento fg. 24 mapp. 123 sub. 2 (piano primo)

mq. 137,92 x 1.600,00 €/mq = € 220.672,00

a detrarre le spese derivate della pratica di condono edilizio = € 11.109,00

TOTALE valore commerciale LOTTO 2 = € 209.563,00





LOTTO 3°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	3		A/3	2	3,5 vani	€ 180,76

Appartamento articolato al piano secondo o sottotetto, composto da: ingresso diretto su vano soggiorno, n.2 letto, w.c. da completare, n.3 ripostigli sottotetto ad altezza limitata e balcone;

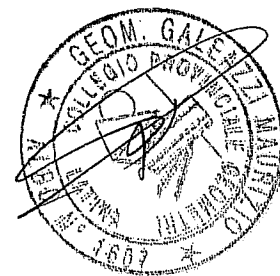
Pavimentazione in pietra naturale, in ceramica e monocottura per i w.c., impianto di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno, impianti tecnologici funzionanti, stato generale dell'immobile buono;

Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Ingresso-soggiorno	Mq. 30,34		Mq. 4,86
Letto 1	Mq. 18,80		
Letto 2	Mq. 12,60		
w.c.	Mq. 7,75		
Balcone		Mq. 3,70	
TOTALE	Mq. 69,49		Mq. 89,14

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali considerando i vani con altezza abitabile)

Totale superficie commerciale Mq. 88,14



VALORE COMMERCIALE LOTTO 3

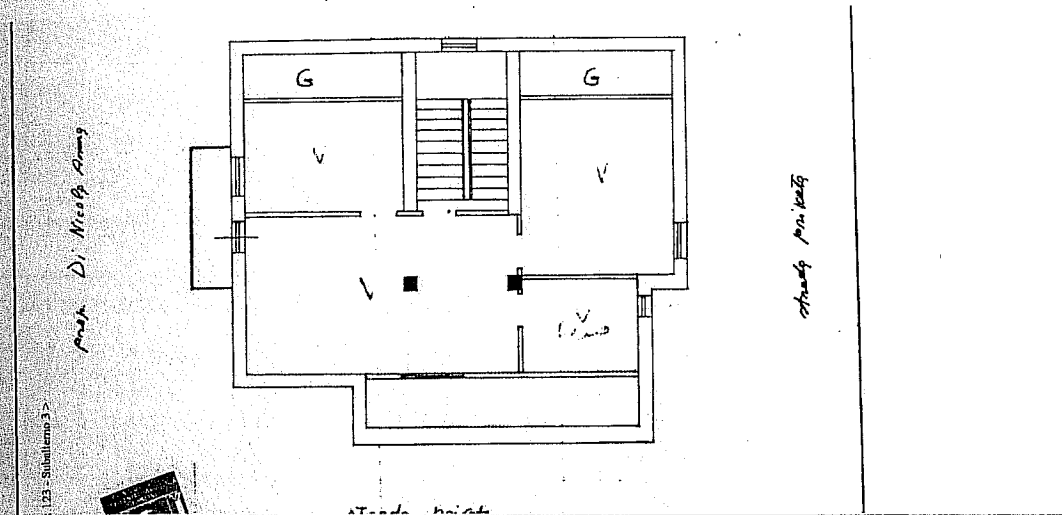
Calcolo valore immobile

Appartamento fg. 24 mapp. 123 sub. 3 (piano attico)

mq. 88,14 x 1.500,00 €/mq = €. 132.210,00

a detrarre le spese derivate della pratica di condono edilizio = €. 7.065,00

TOTALE valore commerciale LOTTO 3 = €. 125.145,00



LOTTO 4°

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	123	4		C/6	3	113 mq.	€ 233,44

Deposito/garage/magazzino articolato al piano seminterrato, con accesso da scala comune e da rampa esterna con cancello in metallo dedicato;
 l'immobile si presenta parzialmente adibito a laboratorio artigianale/forno attualmente in disuso, con pavimentazione in monocottura e ceramica, pietra naturale, rivestimento in parte in monocottura e ceramica e parte ad intonaco tradizionale;

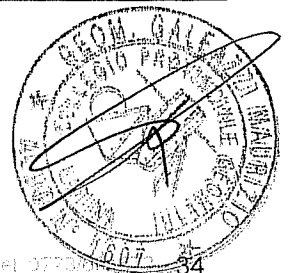
infissi in alluminio, porte in legno, impianto elettrico;
 Articolato in n.4 vani principali e w.c. con antibagno;

Distribuzione delle superfici

destinazione	Superficie utile residenziale	Superficie utile non residenziale	Superficie commerciale
Vano 1		Mq. 23,37	Mq. 144,98
Vano 2		Mq. 21,65	
Vano 3		Mq. 31,80	
Vano 4		Mq. 30,00	
W.c.		Mq. 4,21	
TOTALE		Mq. 111,30	Mq. 144,98

(superficie commerciale = sup. utile + superficie murature perimetrali)

Totale superficie commerciale Mq. 144,98



VALORE COMMERCIALE LOTTO 4

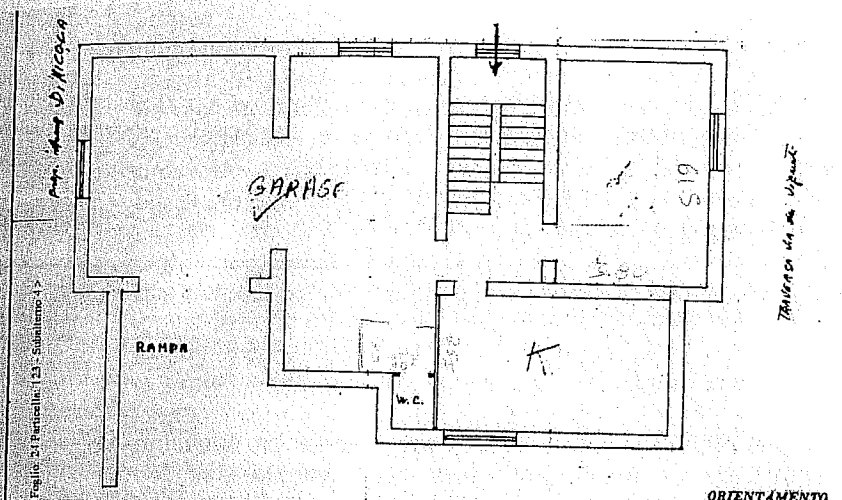
Calcolo valore immobile

Garage/deposito fg. 24 mapp. 123 sub. 4 (piano seminterrato)

mq. 144,98 x 800,00 €/mq = €. 115.984,00

a detrarre le spese derivate della pratica di condono edilizio = €. 4.554,00

TOTALE valore commerciale LOTTO 4 = €. 111.430,00



LOTTO 5°

1/2 della proprietà di un lotto di terreno a destinazione agricola, normato dalla Legge Regionale n.12/04, limitrofo alla palazzina di proprietà e costituente corte e giardino della stessa, con accesso anche indipendente dalla stessa via Monte Miglio attraverso cancello in metallo;

Consistenza catastale

COMUNE DI APRILIA provincia di Latina

foglio	Particella	qualità	classe	superficie	deduz	R. D.	R.A.
24	221	semin	3	00.07.10	G5	€.7,63	€.6,05

Totale superficie commerciale 710,00

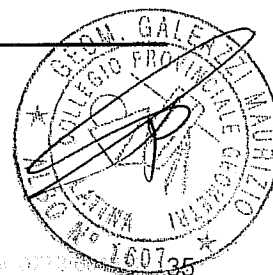
VALORE COMMERCIALE LOTTO 5

Calcolo valore immobile

1/2 di Terreno agricolo/corte fg. 24 mapp. 221

mq. 710,00 x 10,00 €/mq /2 = €. 3.550,00

TOTALE valore commerciale LOTTO 5 = €. 3.550,00



Il G.E. dispone, inoltre, che l'esperto:

- a. restituisca in cancelleria non oltre giorni 120 gg. da oggi i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta compiutamente e distintamente per ogni singolo quesito, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, allegando documentazione fotografica interna ed esterna e consegnando il fascicolo di ufficio contenente la produzione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- b. provveda ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza come di seguito indicata, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- c. provveda a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene con elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica per i terreni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ed infine l'atto di provenienza ultraventennale ove mancante nella documentazione in atti;
- d. provveda ad allegare alla relazione la planimetria del ben, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia o degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria per la vendita;

Tutte le procedure ed operazioni peritali richieste risultano eseguite come da disposizione del G.E.;

Il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Tanto dal C.T.U. era dovuto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Latina li 02.04.2009


Geom. Maurizio Galeazzi

documentazione allegata:

Documentazione fotografica ;
Verbale di sopralluogo;
Planimetrie e visure;
Copia pratica di condono edilizio e documentazione allegata;