

TRIBUNALE DI LATINA - Sez. di Terracina

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 12 – 2010

Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Catracchia

Processo esecutivo promosso da: **MPS Gestione Crediti spa**

Contro: **“debitore +1”**

Intervento: Equitalia Gerit spa

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geometra Luca Talano, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al n. 2150, con studio a Fondi in via Ponte Nuovo n. 2

* * * * *

Sopralluoghi ed operazioni peritali

Nel mese marzo 2011, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Latina (catasto) al fine di reperire la visura catastale e lo stralcio della mappa catastale del bene oggetto di causa (allegati nn. 3-4)

Dopo attenta e puntuale lettura del fascicolo, in data 31 marzo 2011 alle ore 10 e 30, con avviso alla parte interessata tramite raccomandata A/R, hanno avuto inizio le operazioni peritali (allegati nn.1-2) e precisamente nel Comune Fondi (LT), località “Quarto San Pietro” sul terreno sito in via Cardinale. Nella circostanza il sottoscritto CTU, accompagnato dal collaboratore XXXXXXXXXX, si è recato sui luoghi oggetto di causa, dove la parte “debitrice” non era presente nonostante le assicurazione dei giorni precedenti. Tuttavia è stato possibile accedere al terreno pignorato libero da recinzioni e/o cancelli.

Nel mese di aprile 2011, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Fondi – Ufficio Tecnico, al fine di reperire le necessarie informazioni.

Nel mese di aprile/maggio 2011 a seguito di un'analisi della documentazione ipocatastale, si è riscontrato la presenza del Diritto del Concedente a favore del “Capitolo di San Pietro in Fondi, su alcuni terreni pignorati, la cui affrancazione fa capo all'Arcidiocesi di Gaeta – Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

RELAZIONE DI STIMA

QUESITO N. 1

Controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;

Da un primo esame della Certificazione ipotecaria, prodotta dalla parte creditrice è risultato che la documentazione ipo-catastale è da ritenersi completa.

Si è riscontrato, che i terreni distinti al f.21 p.la 23-24-491 pignorati per la quota complessiva di $\frac{1}{2}$ nei confronti dei n.2 debitori, sono stati oggetto di trasferimento di una quota residua di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ con “Successione di morte del padre dell'esecutato n. 690 volume del 25/10/2010” a favore del debitore per la sola quota di $\frac{2}{36}$.

Si evidenzia la presenza del diritto del concedente dell'Ente Ecclesiastico “Capitolo di S. Pietro con sede in Fondi”, su alcuni terreni del quale si specificherà meglio al quesito n.6.

QUESITO N. 2

Descrivere – previo accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;

BENE N. 1 – terreno pignorato per la piena proprietà 1/1 :

Trattasi di terreno pianeggiante di natura agricola e forma irregolare, ricoperto da n° 2 serre in legno (fatiscenti), ubicato in zona periferica, in località “Quarto San Pietro”. Detto terreno risulta raggiungibile dalla strada comunale via Cardinale e dalla strada sterrata esistente sulla particella 24 (confinante) del foglio 21, pignorata per la sola quota complessiva di $\frac{1}{2}$ nei confronti degli esecutati.

Il terreno pignorato copre una superficie catastale di mq.5155 (cinquemilacentocinquantacinque), confinante con i terreni distinti con le particelle 421, 278, e 24 al foglio 21 e strada comunale via Cardinale.

Inoltre il terreno è fornito dell’utenza Enel, di allaccio alla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica e di facile accesso per la presenza della strada comunale.

Il terreno pignorato risulta censito presso l’Agenzia del Territorio di Latina – sezione catasto terreni al foglio 21 come segue:

- p.lla 261 di are 08.00, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 18,59 e R.A. € 7,44;
- p.lla 262 di are 09.60, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 22,31 e R.A. € 8,92;
- p.lla 263 di are 09.00, qualità serra, cl. U, R.D. € 55,78 e R.A. € 27,19;
- p.lla 264 di are 10.40, qualità serra, cl. U, R.D. € 64,45 e R.A. € 31,42;
- p.lla 278 di are 14.55, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 26,30 e R.A. € 13,53;

BENE N. 2 – terreno pignorato per la piena proprietà 1/2 :

Trattasi di terreno pianeggiante di natura agricola e forma irregolare, ricoperto da n° 9 serre in ferro (ottimo stato), ubicato in zona periferica, in località “Quarto San Pietro”. Detto terreno risulta raggiungibile da una stradina sterrata di via Cardinale, esistente sulla particella 24 del foglio 21, pignorata per la sola quota complessiva di $\frac{1}{2}$ nei confronti dei n. 2 esecutati.

Il terreno pignorato copre una superficie catastale di mq.8261, confinante con i terreni distinti con le particelle 267, 503, 309,308, 492, fosso di scolo, 109, 469, 470, 264 e 278 al foglio 21 e strada comunale via Cardinale.

Inoltre il terreno è fornito dell'utenza Enel, di allaccio alla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica e di facile accesso per la presenza della strada comunale (via cardinale).

Il bene pignorato risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Latina – sezione catasto terreni al foglio 21 come segue:

- p.lla 23 di are 63.51, qualità orto irrig., cl.U, R.D. € 287,00 e R.A. € 100,04;
- p.lla 24 di are 16.40, qualità semin. arbor., cl.2, R.D. € 13,13 e R.A. € 13,98;
- p.lla 491 di are 02.70, qualità orto irrig., cl.U, R.D. € 12,20 e R.A. € 4,25;

QUESITO N. 3

Accertare la conformità attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando – in questo caso – la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto C.T.U., dal sopralluogo del bene descritto al quesito 2 e dalle necessarie verifiche della documentazione in atti, accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene ed il bene contenuto nel pignoramento.

QUESITO N. 4

Riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per quanto accertabile dal sopralluogo, si constatava la disponibilità dei beni da parte degli esecutati. Il bene 1 risulta in stato di abbandono mentre il bene 2 risulta coltivato a serre.

QUESITO N. 5

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

Dall'esame della documentazione, il bene pignorato è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Reg. Part. 3653 Reg. Gen. 6211 nota del 08.03.2010

Verbale di pignoramento immobili mediante atto giudiziario rep. 138 del 08/02/2010 a favore della Banca Monte Paschi di Siena, contro i “n.2 debitori”, gravante su p.lle 261-262-263-264-278 del foglio 21 del catasto terreni di Fondi per la piena proprietà 1/1 e gravante su p.lle 23-24-491 del foglio 21 del catasto terreni di Fondi per la quota di proprietà ½.

- Reg. Part. 1063 Reg. Gen. 4628 nota del 22.02.2010

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99 mediante atto amministrativo rep.103090/57 del 08/02/2010, a favore della Equitalia Gerit

spa, contro il “n.1 debitore”, gravante su p.lle 261-262-263-264-278 del foglio 21 del catasto terreni di Fondi per la piena proprietà ½

QUESITO N. 6

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

Nello specifico sul bene 1 e 2 non sussistono formalità, vincoli o oneri, gravanti da compromettere il pieno godimento, salvo la servitù coattiva a favore del Demanio Regionale Ramo Bonifica per il diritto di servitù di acquedotto.

Il diritto del concedente “Capitolo di S. Pietro con sede in Fondi”, da eliminare sul bene 1 e bene 2, è stato stimato a seguito di richiesta del sottoscritto C.T.U. all'Archidiocesi di Gaeta - ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO, in base alla rendita catastale dei terreni, determinando un capitale di affrancazione pari alla somma di € 7.000,00 (euro settemila/00), oneroso per € 5.000,00 sul bene 1 (fg. 21 p.lle nn. 261-262-263-264) ed € 2.000,00 sul bene 2(fg. 21 p.la n.24).

QUESITO N. 7

procedere, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto – ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante - provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'esame della documentazione catastale, non sono emerse irregolarità sulla situazione catastale e non sussistono fabbricati tali da rendere necessarie variazioni e quindi aggiornamenti.

QUESITO N. 8

Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso riferire immediatamente al G. E. per la nomina del certificatore, per una puntuale stima del bene.

Dal sopralluogo effettuato, sui luoghi di causa non si è riscontrata la presenza di fabbricati per cui non è necessaria alcuna "certificazione energetica".

QUESITO N. 9

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

Sul terreno in esame non sussistono fabbricati, ma semplice serre.

QUESITO N. 10

Precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere - previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione - alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

A giudizio dello scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni

oggetto di pignoramento, la vendita deve avvenire in un n.2 lotti e precisamente:

Lotto n. 1 (uno)

BENE N. 1 – terreno pignorato per la piena proprietà 1/1 :

Trattasi di terreno pianeggiante di natura agricola e forma irregolare, ricoperto da n° 2 serre in legno (fatiscenti), ubicato in zona periferica, in località “Quarto San Pietro”. Detto terreno risulta raggiungibile dalla strada comunale via Cardinale e dalla strada sterrata esistente sulla particella 24 (confinante) del foglio 21, pignorata per la sola quota complessiva di $\frac{1}{2}$ nei confronti degli esecutati.

Il terreno pignorato copre una superficie catastale di mq.5155 (cinquemilacentocinquantacinque), confinante con i terreni distinti con le particelle 421, 278, e 24 al foglio 21 e strada comunale via Cardinale.

Inoltre il terreno è fornito dell’utenza Enel, di allaccio alla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica e di facile accesso per la presenza della strada comunale.

Il terreno pignorato risulta censito presso l’Agenzia del Territorio di Latina – sezione catasto terreni al foglio 21 come segue:

- p.lla 261 di are 08.00, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 18,59 e R.A. € 7,44;
- p.lla 262 di are 09.60, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 22,31 e R.A. € 8,92;
- p.lla 263 di are 09.00, qualità serra, cl. U, R.D. € 55,78 e R.A. € 27,19;
- p.lla 264 di are 10.40, qualità serra, cl. U, R.D. € 64,45 e R.A. € 31,42;
- p.lla 278 di are 14.55, qualità agrumeto, cl.2, R.D. € 26,30 e R.A. € 13,53;

Lotto n. 2 (due)

BENE N. 2 – terreno pignorato per la piena proprietà 1/2 :

Trattasi di terreno pianeggiante di natura agricola e forma irregolare, ricoperto da n° 9 serre in ferro (ottimo stato), ubicato in zona periferica, in località “Quarto San Pietro”. Detto terreno risulta raggiungibile da una stradina sterrata di via Cardinale, esistente sulla particella 24 del foglio 21, pignorata per la sola quota complessiva di ½ nei confronti dei n. 2 esecutati.

Il terreno pignorato copre una superficie catastale di mq.8261, confinante con i terreni distinti con le particelle 267, 503, 309,308, 492, fosso di scolo, 109, 469, 470, 264 e 278 al foglio 21 e strada comunale via Cardinale.

Inoltre il terreno è fornito dell’utenza Enel, di allaccio alla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica e di facile accesso per la presenza della strada comunale (via cardinale).

Il bene pignorato risulta censito presso l’Agenzia del Territorio di Latina – sezione catasto terreni al foglio 21 come segue:

- p.lla 23 di are 63.51, qualità orto irrig., cl.U, R.D. € 287,00 e R.A. € 100,04;
- p.lla 24 di are 16.40, qualità semin. arbor., cl.2, R.D. € 13,13 e R.A. € 13,98;
- p.lla 491 di are 02.70, qualità orto irrig., cl.U, R.D. € 12,20 e R.A. € 4,25;

QUESITO N. 11

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

Il bene 1 è pignorato per la proprietà di 1000/1000 nei confronti dei “n.2 debitori” e quindi tale bene viste le caratteristiche, le dimensioni e la

funzionalità, costituisce il lotto 1.

Il bene 2 è pignorato per la proprietà di 500/1000 nei confronti dei “n.2 debitori” e quindi tale bene viste le caratteristiche, le dimensioni e la funzionalità, costituisce il lotto 2.

QUESITO N. 12

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

DETERMINAZIONE VALORE

Tale stima si estrinseca attraverso il seguente procedimento:

- indagini di mercato al metro quadrato per beni simili; - l'adozione come parametro di riferimento il metro quadrato; in base alle peculiarità del terreno ed alla ubicazione.

Da indagini di mercato, per zone omogenee, per immobili simili, si è assunto il seguente valore medio al metro quadrato utile di Euro 8,00.

BENE 1) – PIGNORATO PER LA PIENA PROPRIETA' 1000/1000

$V1 = \text{superficie} \times \text{valore unitario}$

$\text{mq.} 5.155 \times € 8,00 = € 41.240,00$ (Euro quarantunomiladuecentoquaranta/00)

A cui va detratto la somma per l'affrancazione futura del diritto del concedente pari alla somma di € 5.000,00 come indicato al quesito 6.

Valore bene 1 = € 36.240,00 (Euro trentaseimiladuecentoquaranta/00)

BENE 2) – PIGNORATO PER LA QUOTA DI PROPRIETA' 500/1000

$V2 = \frac{\text{superficie} \times \text{valore unitario}}{2}$

$V2 = \text{mq.}8261 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 66.088,00 / 2 = \text{€ } 33.044,00$

A cui va detratto la somma per l'affrancazione futura del diritto del concedente pari alla somma di € 2.000,00 come indicato al quesito 6.

Valore bene 2 = 31.044,00 (Euro trentunomilazeroquarantaquattro/00)

Tanto doveva accertare, determinare e riferire il sottoscritto C.T.U in adempimento al mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Fondi, 20 maggio 2011

Il C.T.U

Si allega:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica – stato dei luoghi;
3. estratto della mappa catastale aggiornata;
4. visure catastali aggiornate.