R.G. IMM.	12/08
R. INC.	39/09

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 12/2008

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

avv. [redacted]

INTERVENTO GERIT SPA Gruppo EQUITALIA

contro

[redacted]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Il C.T.U.
Geom. Galeazzi Maurizio

G.Es. Dott. Catracchia
Prossima Udienza 28.01.2011

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

La presente consulenza e' stata disposta, al fine di rispondere ai quesiti postomi dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Catracchia durante l'Udienza del 10.07.2009 per la risoluzione della causa R.G. Esec. 12/08;
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 16.04.2010 il sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina Sezione Distaccata di Terracina Dott. Catracchia 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 avv. [redacted] contro [redacted] R.G. Esec. N. 12/08;

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) *controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, segnalando al giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;*
2) *descrivere – previo necessario accesso – e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;*
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) *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;*
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;*
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;*
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;*
8) *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 della attuale normativa;*
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 del frazionamento;*
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;*
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.*

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;*

ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI
Verbale di sopralluogo del 18.11.2009 ore 14,30

Cancelleria delle Esecuzioni
RGES 12/08 [redacted] c/ [redacted]

In data 18.11.2009 alle ore 14:30 come da avviso a mezzo raccomandata, il sottoscritto CTU coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia si recava in Comune di Terracina via A. Diaz al civico n.47 presso gli immobili oggetto di accertamenti e verifiche.
Sul posto è presente la sig.ra [redacted] che consentiva il libero accesso all'immobile; si procedeva al rilievo dettagliato dell'immobile visionando e rilevando lo stato e le dimensioni svolgendo anche rilievo fotografico interno ed esterno; terminate le misurazioni interne all'appartamento si proseguiva al rilievo dal locale deposito al piano terra.
L'accesso al deposito avviene dalla via lungo linea, in locale risultava chiuso e risultava inaccessibile.
Alle ore 15:40 si chiudeva il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

AL CTU NON VENIVA CONSENTITO L'ACCESSO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE RISULTATA INACCESSIBILE NEL PRIMO ACCESSO;
PER TALE IMPEDIMENTO LO STESSO CTU CHIEDEVA PROROGA DI GG. 60 PER IL DEPOSITO DELLA CTU.
SOLO DOPO NUMEROSI ACCESSI E IN DATA 11.10.2010 RISUSCIVA AD ACCEDERE ALLA PARTE DI IMMOBILE IN QUANTO SUL POSTO OCCASIONALMENTE REPERIVA IL SIG. [redacted] CHE CONSENTIVA IL LIBERO ACCESSO.

VERBALE DI II° ACCESSO

In data 19.01.2010 alle ore 9,45 dopo aver preso contatti con l'U.T.C. del Comune di Terracina, il sottoscritto si recava presso l'U.T.C. per raccogliere notizie e documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di accertamenti.

VERBALE DI III° ACCESSO

In data 16.02.2010 alle ore 9,30 dopo aver preso contatti con

l'U.T.C. del Comune di Terracina, il sottoscritto si recava presso l'U.T.C. per ritirare parte della documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di accertamenti.

ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI
Verbale di sopralluogo del 11.10.2010 ore 14,30
Cancelleria delle Esecuzioni
RGES 12/08 [redacted]

In data 11.10.2010 alle ore 14,30 come da avviso alle parti a mezzo raccomandata e fax ai rispettivi legali, il sottoscritto CTU coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia si recava in comune di Terracina, Via Lungo Linea Pio VII presso l'immobile oggetto di verifiche e di causa; sul posto è presente il Sig. [redacted] quale ex marito dell'amministratrice della soc. [redacted], il quale consentiva il libero accesso all'immobile.
Si procedeva al rilievo dettagliato verificando la consistenza e lo stato, oltre alla verifica della conformità urbanistica e rilievo fotografico. Venivano accertate porzioni d'immobile non conformi alle planimetrie catastali e quelle reperite presso il Comune di Terracina. Il Sig. [redacted] risulta residente presso l'immobile oggetto di verifiche, in possesso dello stesso trasformando parte di esso come stanza da letto adattata e sfruttando il wc del locale deposito artigianale. Lo stesso dichiara di aver comunicato la propria residenza agli enti preposti. Terminate le operazioni peritali si chiudeva il presente verbale. Letto, confermato e sottoscritto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili in argomento risultano ubicati nel territorio del Comune di Terracina e rispettivamente con accesso:
da via A. Diaz al civico n.47, abitazione in uso alla sig.ra [redacted]
da via Lungo Linea Pio VII, deposito artigianale, ampliato ed adattato a stanza da letto, corte, in uso al sig. [redacted]
la zona centrale alla cittadina di Terracina, risulta completamente urbanizzata;
entrambe le vie di accesso risultano debitamente asfaltate ed illuminate.

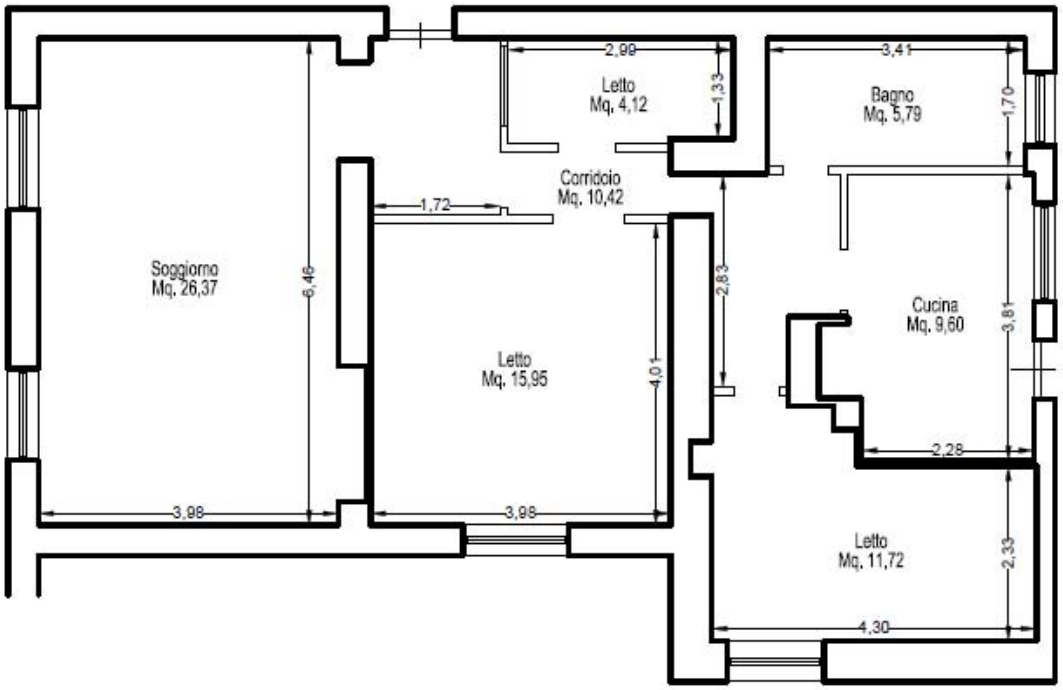


DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE
Rispettivamente:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO PRIMO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Abitazione articolata al piano terra, composta da ;
ingresso, n.3 letto, cucina, soggiorno e w.c.;



ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	604 608	2		A/3	4	5 vani	€. 464,81
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento articolato al piano terreno, con corte esclusiva;
pavimentazione in ceramica e monocottura per soggiorno, cucina e letto, ceramica per il w.c., infissi in alluminio con persiane;

stato di mantenimento discreto, si rilevano consistenti fenomeni di infiltrazioni nel vano w.c.;

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 10,42		Mq. 92,36
terra	letto	Mq. 15,95		
terra	letto	Mq. 4,12		
terra	letto	Mq. 11,72		
terra	cucina	Mq. 9,60		
terra	bagno	Mq. 5,79		
terra	soggiorno	Mq 26,37		
	Corte esclusiva	(parte della part. Ex 604) Mq. 43,20		
	Totale	Mq. 83,97		
	Superficie totale commerciale			**Mq. 92,36**
	Superficie totale commerciale Corte			**Mq. 8,64**

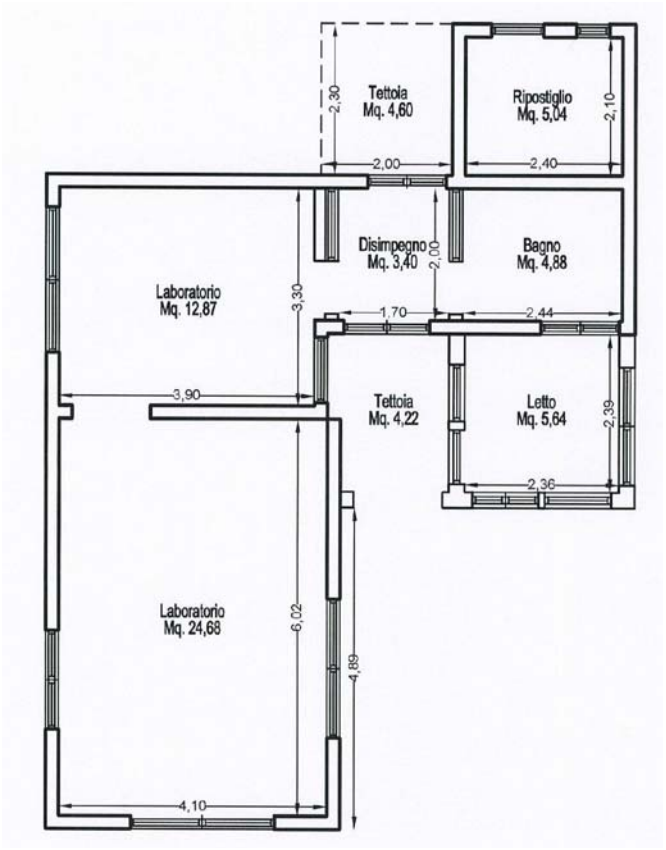




Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Immobile a destinazione artigianale/commerciale, articolato al piano terra, con corte esclusiva, composto da: vano principale in uso come laboratorio lavorazione prodotti ittici, n.2 vani deposito, disimpegno, w.c. e vano con accesso dall'esterno attualmente destinato a letto;



LOCALE ARTIGIANALE/COMMERCIALE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	1		C/2	4	45 mq.	€. 195,22
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

Unità immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, articolata al piano terra, con corte esclusiva, parte realizzata con struttura portante in muratura e parte in legno.

pavimentazione in ceramica e monocottura ed infissi in alluminio;
stato di mantenimento buono/mediocre;

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Laboratorio	Mq. 24,68		Mq. 71,86
terra	Laboratorio	Mq. 12,87		
terra	Tettoia	Mq. 4,22		
terra	Letto	Mq. 5,64		
terra	Disimpegno	Mq. 3,40		
terra	Bagno	Mq. 4,88		
terra	Ripostiglio	Mq 5,04		
terra	Tettoia	Mq 4,60		
	Corte esclusiva	(parte della part. ex 604)	Mq. 4,35	
	Corte esclusiva	Mappale 840	Mq. 87,19	
	Totale	Mq. 65,33		
	Superficie totale commerciale			**Mq. 71,86**
	Superficie totale commerciale Corte			**Mq. 18,30**





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 completa e regolare;

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

Rispettivamente:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO PRIMO

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento articolato al piano terreno, con corte esclusiva;
pavimentazione in ceramica e monocottura per soggiorno, cucina e letto, ceramica per il w.c., infissi in alluminio con persiane;
stato di mantenimento buono, si rilevano consistenti fenomeni di infiltrazioni nel vano w.c.;

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	604 608	2		A/3	4	5 vani	€. 464,81
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

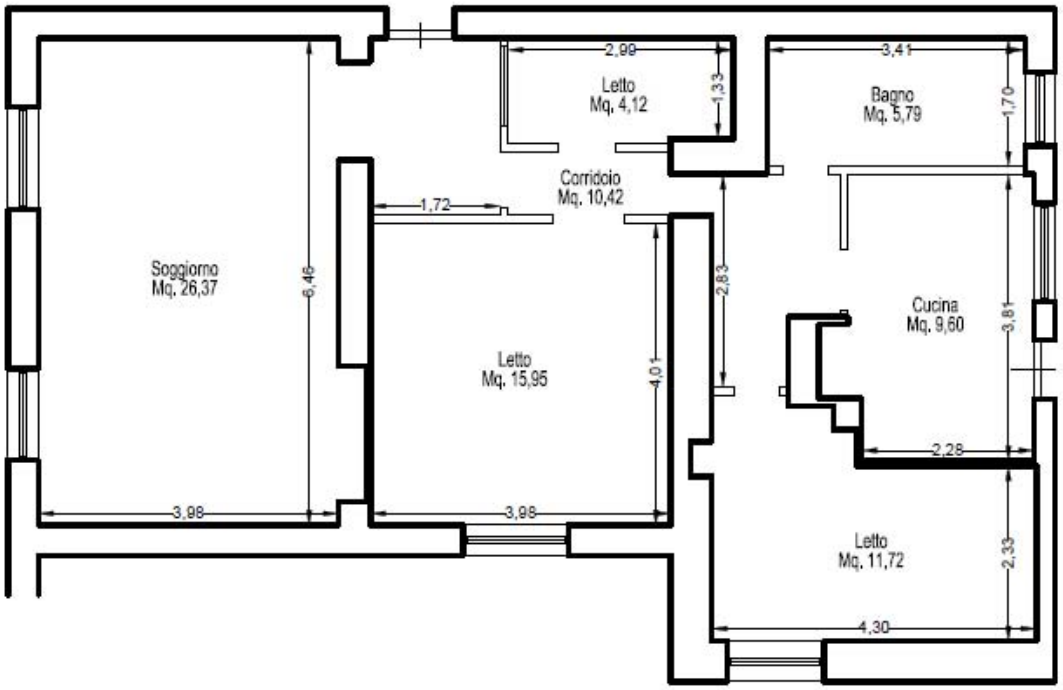
[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 10,42		
terra	letto	Mq. 15,95		
terra	letto	Mq. 4,12		
terra	letto	Mq. 11,72		Mq. 92,36

terra	cucina	Mq. 9,60		
terra	bagno	Mq. 5,79		
terra	soggiorno	Mq 26,37		
	Corte esclusiva	(parte della part. Ex 604)	Mq. 43,20	
	Totale	Mq. 83,97		
	Superficie totale commerciale			**Mq. 92,36**
	Superficie totale commerciale Corte			**Mq. 8,64**



Beni in Comune di TERRACINA

LOTTO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Unità immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, articolata al piano terra, con corte esclusiva, parte realizzata con struttura portante in muratura e parte in legno.
pavimentazione in ceramica e monocottura ed infissi in alluminio;
stato di mantenimento buono/mediocre;

LOCALE ARTIGIANALE/COMMERCIALE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	1		C/2	4	45 mq.	€. 195,22
Via A. Diaz n.7 piano T.							

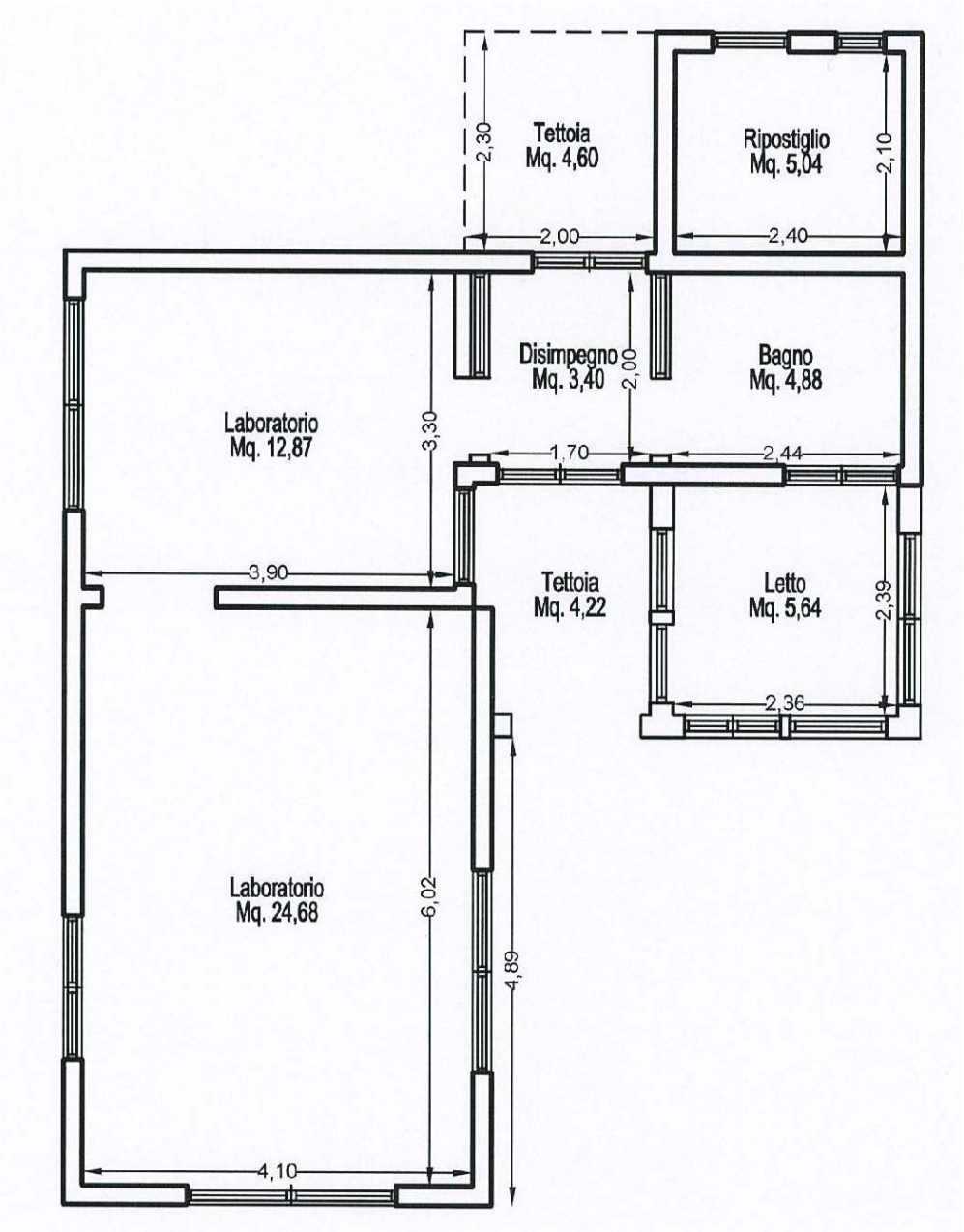
Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Laboratorio	Mq. 24,68		Mq. 71,86
terra	Laboratorio	Mq. 12,87		
terra	Tettoia	Mq. 4,22		
terra	Letto	Mq. 5,64		
terra	Disimpegno	Mq. 3,40		
terra	Bagno	Mq. 4,88		
terra	Ripostiglio	Mq 5,04		
terra	Tettoia	Mq 4,60		
	Corte esclusiva	(parte della part. ex 604)	Mq. 4,35	
	Corte esclusiva	Mappale 840	Mq. 87,19	
	Totale	Mq. 65,33		
	Superficie totale commerciale			**Mq. 71,86**
	Superficie totale commerciale Corte			**Mq. 18,30**



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, mentre la reale consistenza accertata sul posto per entrambi i lotti non risulta conforme con quanto riportato nelle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio.
Date le difformità accertate il CTU sta provvedendo ad eseguire le relative pratiche di aggiornamento catastale.

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;*

STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di accertamenti e verifiche risultano in possesso alla parte esecutata.
Più precisamente:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO PRIMO

COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	604 608	2		A/3	4	5 vani	€. 464,81
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

L'immobile risulta in possesso alla Sig. [redacted]

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO SECONDO

COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	1		C/2	4	45 mq.	€. 195,22
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

L'immobile risulta in possesso a [redacted] ex marito [redacted]

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;

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

nota del **17.01.2004** reg. Part. 142 reg. Gen. 1083
Ipotea Volontaria
a favore di:
Banca Intesa spa con sede in Milano P.I.: 00799960158
contro:
- [redacted]
- [redacted]

nota del **24.05.2007** reg. Part. 7314 reg. Gen. 20699
Decreto Ingiuntivo
a favore di:
Fondazione Wanda Vecchi Onlus con sede in Latina P.I.: 91068230597
contro:
- [redacted]
- [redacted]

nota del **08.06.2007** reg. Part. 8293 reg. Gen. 23185
Ipoteca Legale
a favore di:
Gelit spa con sede in Latina P.I.: 00410080584
Contro:
- [redacted]

nota del **22.04.2008** reg. Part. 6985 reg. Gen. 11410
Verbale di Pignoramento
a favore di:
[redacted]nato a Terracina il 03.02.1964
[redacted]
Contro:
- [redacted]

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, ne 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;*

Date le difformità tra le planimetrie esistenti e la consistenza reale il CTU sta provvedendo ad eseguire la relativa pratica di AGGIORNAMENTO catastale (pratica in corso di approvazione).

8) *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 della attuale normativa;*

Rispettivamente:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO PRIMO

ABITAZIONE

COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

			cens.				
115	604 608	2		A/3	4	5 vani	€. 464,81
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

POSIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile assieme a maggiore consistenza risulta realizzato in epoca precedente al 1967;

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO SECONDO

LOCALE ARTIGIANALE/COMMERCIALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	1		C/2	4	45 mq.	€. 195,22
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

POSIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente parte di esso risulta legittimato con Concessione Edilizia in sanatoria n° 353/C del 12.12.1996, mentre per le ulteriori opere realizzate in epoca successiva risultano presentate ai sensi della L. 326/03 n.2 istanze di condono
M/137 del 30.04.2004 (Ampliamento Locale Artigianale)

M/138 del 30.04.2004 (Cambio di destinazione d'uso)
entrambe ancora in corso di definizione per ampliamento e cambio di destinazione d'uso;

Inoltre è stata accertata la realizzazione di un vano con struttura in legno, adibito ad ufficio (ora in uso come camera da letto) e tettoia, per cui non è stata presentata istanza di Condono edilizio.

Per tale motivazione il CTU di seguito procede alla determinazione dei costi per la regolarizzazione degli immobili prendendo in riferimento le aliquote adottate per le Istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L.326/03, oltre alla determinazione dei costi necessari per eseguire la demolizione delle opere edilizie non sanabili.

Istanza M/137 del 30.04.2004 (Ampliamento Locale Artigianale)

Calcolo Oblazione Statale

Tabella 1.a - Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina risulta versata la prima rata pari ad € 337,95 ed integrazione pari ad € 570,08;

Totale Oblazione Statale da versare + interessi come per legge

€ 300,64

1. Superficie utile non residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq x 0,60)	3. Superficie complessiva (mq) [1. + 2.]	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€) [3. x 5.]
5,04	4,60 x 0,60	7,80	**1**	150,00	1.170,00
Totale					**1.170,00**

Calcolo Oneri Concessori

Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€) [2. x 3.]
Da 10.001 a 100.000	55,00	7,80	429,00
Totale			**429,00**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina risulta versata la prima rata pari ad € 123,92 ed integrazione pari ad € 381,10;

le somme a titolo di oneri concessori risultano versate per intero

Calcolo Oblazione Regionale
(oblazione Statale x10%)
Oblazione Statale pari ad € 1.170,00 x 10%

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina risulta versata la rata pari ad € 376,40;

le somme a titolo di Oblazione Regionale risultano versate per intero

Istanza M/138 del 30.04.2004 (Cambio di destinazione d'uso)

Calcolo Oblazione Statale
Tabella 1.a - Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina risulta versata solo la prima rata pari ad € 1.129,20;

Totale Oblazione Statale da versare + interessi come per legge

1. Superficie utile non residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq x 0,60)	3. Superficie complessiva (mq) [1. + 2.]	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€) [3. x 5.]
45,83	□□□□□,□□	45,83	1	80,00	3.666,40
Totale					**3.666,40**

€ 2.956,05

Calcolo Oneri Concessori
Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€) [2. x 3.]
Da 10.001 a 100.000	45,83	27,00	1.237,41
Totale			**1.237,41**

dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terracina risulta versata solo la prima rata pari ad € 381,11.

Totale Oneri Concessori + interessi € 997,66

Calcolo Oblazione Regionale
(oblazione Statale x10%)

Oblazione Statale pari ad € 3.666,40 x 10%

Totale Oblazione Regionale + interessi € 427,17

Spese Tecniche
Rilievi, Certificazioni, Accatstamento ecc.ecc.

Totale Spese Tecniche stimate per completamento pratiche € 3.000,00

Riepilogo Costi	
Totale Oblazione Statale	**€ 3.256,69**
Totale Oneri Concessori	**€ 997,66**
Totale Oblazione Regionale	**€ 427,17**
Spese Tecniche stimate	**€ 3.000,00**
Totale Costi € 7.681,52	

Determinazione dei costi di demolizione delle porzioni di immobile non sanabile.
tale determinazione viene calcolata mediante redazione di Computo metrico Estimativo secondo prezziario Regione Lazio 2007

A.3.01.01
Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisionali, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Ammini-strazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno

sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica

€ 11,05 X m³29,58 = € 326,85

A.3.03.04

Carico e trasporto a discarica autorizzata del tipo 2A che dovrà vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico, misurato per gli scavi secondo il loro effettivo volume, senza tenere conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione del materiale**:**

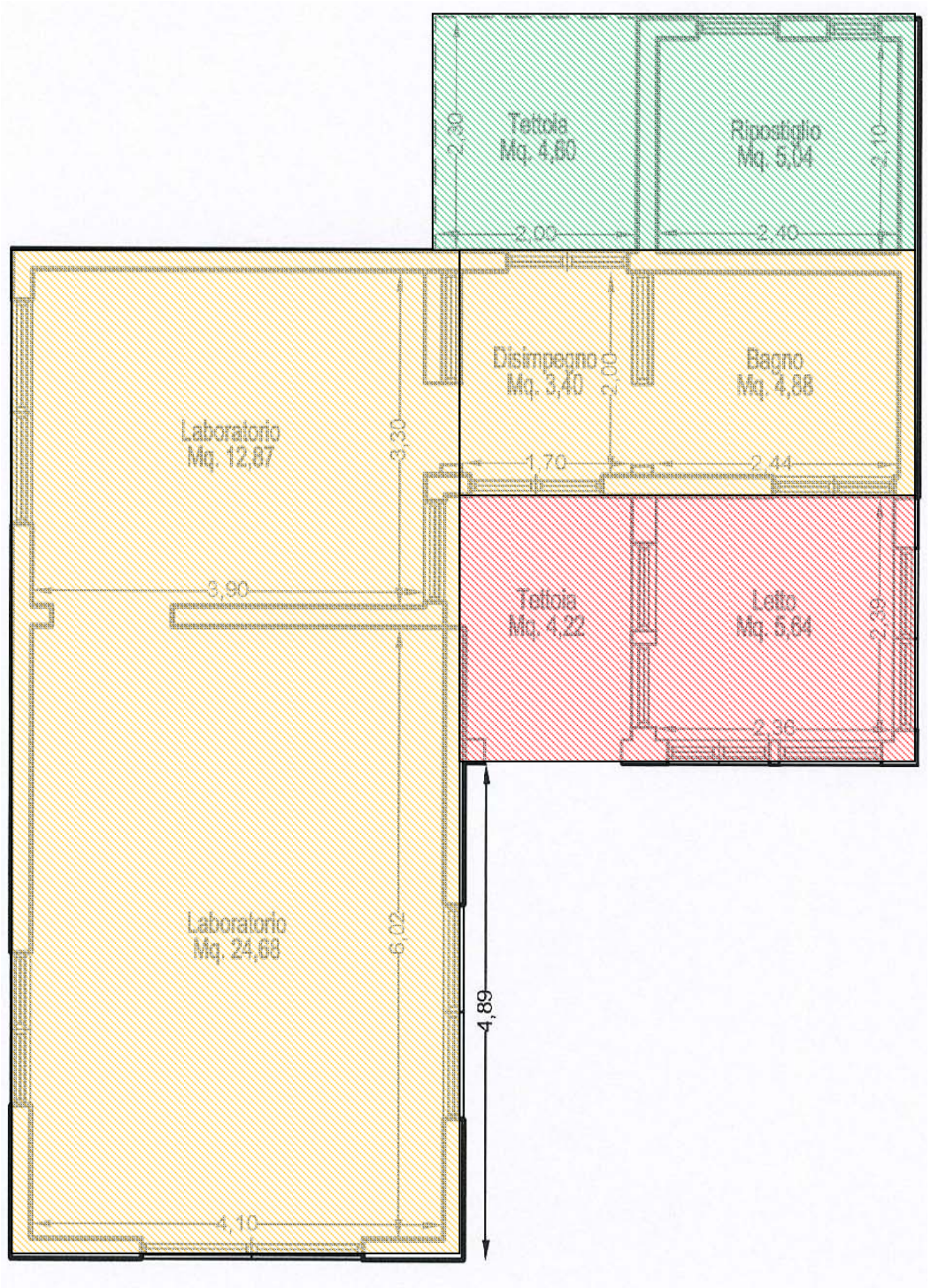
€ 7,94 x m³29,58 = € 234,86

A.3.03.06

Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti

€ 13,45 x m³29,58 = € 397,85

Totale costi demolizione € 959,56



Porzione di immobile oggetto di istanza M/137
Porzione di immobile oggetto di istanza M/138
Porzione di immobile da demolire

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 del frazionamento;*

La vendita potrà avvenire in due lotti distinti.

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;*

L'immobile oggetto di verifiche ed accertamenti risulta pignorato per la quota pari ad ½ della proprietà intestata a [redacted]

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.*

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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 Dicembre 2010;

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 considerato lo stato l'ubicazione la consistenza e le caratteristiche architettoniche degli immobili varierà da € 1.700,00 a € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale per gli immobili a destinazione residenziale, mentre varierà da € 700,00 a € 1.100,00 al mq. di superficie per gli immobili a destinazione artigianale e commerciale.
Valori rilevati dai parametri F.I.A.I.P., oltre a parametri rilevati presso l'Agenzia del Territorio e da esame di compravendite avvenute nella zona per beni simili.
Nel caso specifico va sottolineato che il valore dell'immobile verrà determinato prendendo in esame la sola superficie commerciale legittimata, ipotizzando anche che la restante superficie realizzata in assenza di titolo edificatorio non risulta sanabile e quindi soggetta a demolizione;
le spese di demolizione quantificate a mezzo stima sintetica e considerate negativamente nella relazione di stima.

Rispettivamente:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO PRIMO

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento articolato al piano terreno, con corte esclusiva (ove risulta ubicato in deposito artigianale/commerciale ed annessi identificato con il mappale n. 840 sub. 1;
pavimentazione in ceramica e monocottura per soggiorno, cucina e letto, ceramica per il w.c., infissi in alluminio con persiane;
stato di mantenimento buono, si rilevano consistenti fenomeni di infiltrazioni nel vano w.c.;

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE

COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	604 608	2		A/3	4	5 vani	€. 464,81
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 10,42		Mq. 92,36
terra	letto	Mq. 15,95		
terra	letto	Mq. 4,12		
terra	letto	Mq. 11,72		
terra	cucina	Mq. 9,60		
terra	bagno	Mq. 5,79		
terra	soggiorno	Mq 26,37		
	Corte esclusiva	(parte della part. Ex 604)	Mq. 43,20	
	Totale	Mq. 83,97		
	Superficie totale commerciale			Mq. 92,36
	Superficie totale commerciale Corte			Mq. 8,64

VALORE COMMERCIALE

Calcolo valore immobile

Abitazione

mq. 92,36 x 2.000,00 €./mq = €. 184.720,00

Corte o giardino

mq. 8,64 x 300,00 €./mq = €. 2.592,00

Totale = €. 187.312,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE Pari a € 187.312,00
VALORE QUOTA PIGNORATA DI ½ Pari a €. 93.656,00

Beni in Comune di TERRACINA

LOTTO SECONDO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Unità immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, articolata al piano terra, con corte esclusiva, parte realizzata con struttura portante in muratura e parte in legno.
pavimentazione in ceramica e monocottura ed infissi in alluminio;
stato di mantenimento buono/mediocre;

LOCALE ARTIGIANALE/COMMERCIALE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	1		C/2	4	45 mq.	€. 195,22
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale e non residenziale		Superficie commerciale
terra	Laboratorio	Mq. 24,68		Mq. 71,86
terra	Laboratorio	Mq. 12,87		
terra	Tettoia	Mq. 4,22		
terra	Letto	Mq. 5,64		
terra	Disimpegno	Mq. 3,40		
terra	Bagno	Mq. 4,88		
terra	Ripostiglio	Mq 5,04		
terra	Tettoia	Mq 4,60		
	Corte esclusiva	(parte della part. ex 604)	Mq. 4,35	
	Corte esclusiva	Mappale 840	Mq. 87,19	
	Totale	Mq. 65,33		
	Superficie totale commerciale			**Mq. 71,86**
	Superficie totale commerciale Corte			**Mq. 18,30**

VALORE COMMERCIALE

Calcolo valore immobile

Locale artigianale/commeriale		
mq. 62,00 x 900,00 €./mq	= €.	55.800,00
Corte o giardino		
mq. 18,30 x 300,00 €./mq	= €.	5.490,00
Totale	= €.	50.310,00

a detrarre

Spese stimate per la definizione delle Istanze di condono		
	= €.	7.681,52
Compensi per demolizione e oneri di discarica		
	= €.	959,56
Totale	**€.**	**8.641,08**

TOTALE VALORE COMMERCIALE Pari a € 41.668,92
VALORE QUOTA PIGNORATA DI ½ Pari a €. 20.834,46

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;*

Tulle 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 24.01.2011

Il C.T.U.
Geom. Maurizio Galeazzi
.....

documentazione allegata:
Verbale di sopralluogo;
Grafici consistenza immobili;
Documentazione fotografica ;
Copia planimetrie catastali e visure aggiornate;
Copia verbale di accertamento;
Copia istanze di condono;
Corrispondenza;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

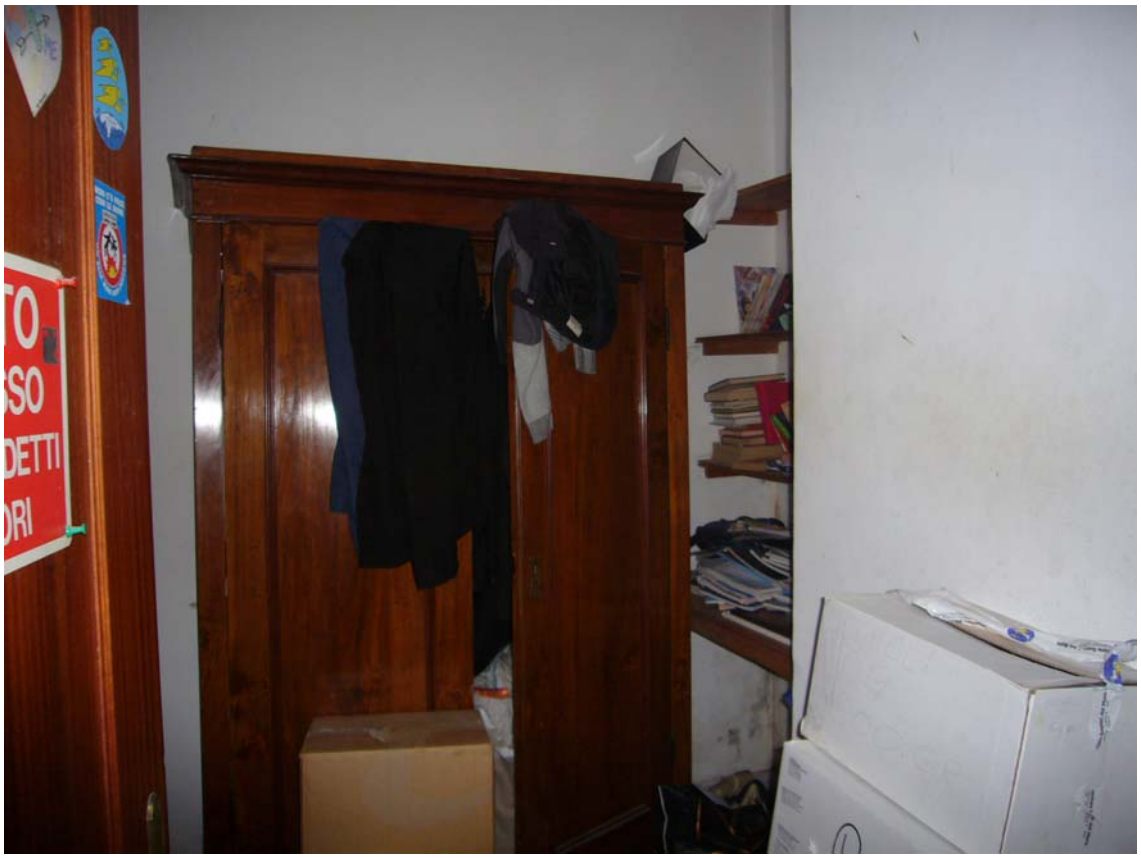




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA






TO
SSO
DETTI
ORI

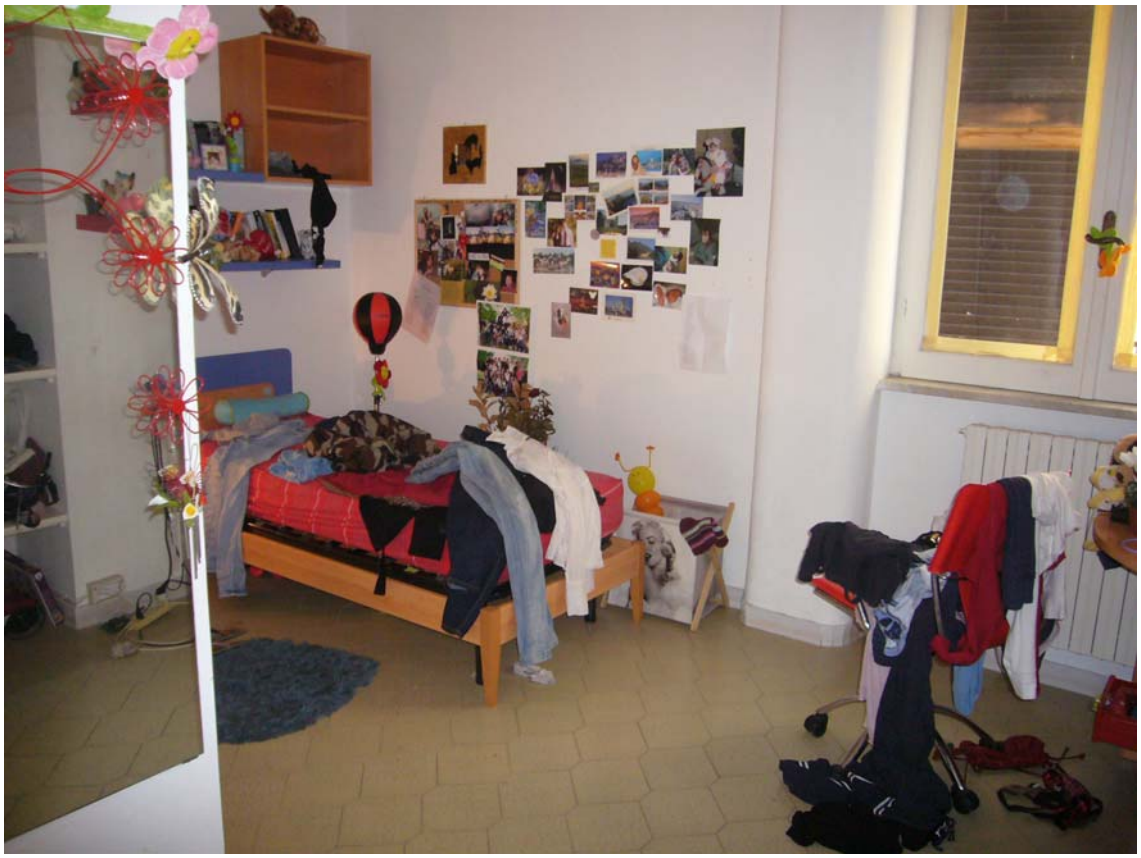






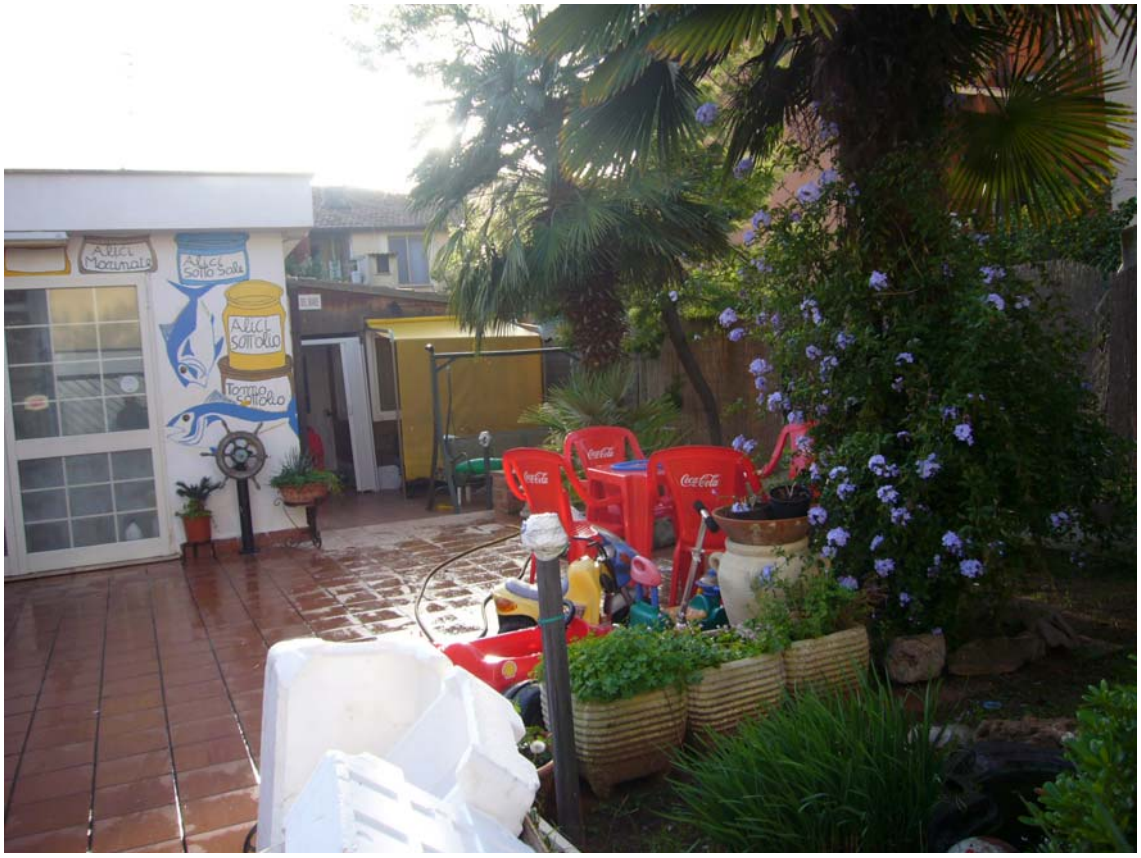












DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

























DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



