Geom. **Maurizio Galeazzi**
Consulente Tecnico del Tribunale di Latina
04100 LATINA | Via del Lido Fabb. n. 2 sc. E (c/o Centro Morbella) | T. 0773.601672 | P. 348.5110211 | E-mail: geometragaleazzi@libero.it | P. IVA 01429990599

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA INTEGRATIVA

R.G.ES. 12/2008

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

avv. [redacted]

INTERVENTO GERIT S.P.A Gruppo EQUITALIA

contro

[redacted]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Il C.T.U.
Geom. Galeazzi Maurizio

G.E. Dott. Catracchia
Prossima Udienza 24.10.2014

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

NOTA ESPLICATIVA

La presente consulenza e' stata redatta dal sottoscritto CTU ad integrazione e sostituzione della relazione stima del ***LOTTO PRIMO*** della procedura esecutiva, riportando risultanze e risposte ai quesiti postomi dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Catracchia 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 dei beni oggetto di esecuzione;
4) Consistenza dei beni oggetto di esecuzione;
5) 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] R.G. Esec. N. 12/08;

Ciò premesso e descritto è obbligo del CTU prima di procedere alla risposta dei quesiti posti da G.E. (riferiti al solo Lotto PRIMO) riportare alcune considerazioni tecniche a chiarimento di quanto riportato nel precedente elaborato.

Beni in Comune di TERRACINA
Chiarimento in riferimento al **LOTTO PRIMO**

Per il lotto primo, preso atto anche delle risultanze accertate durante l'ulteriore sopralluogo, nonché da ulteriori indagini presso i pubblici uffici, il sottoscritto procederà alla redazione del nuovo elaborato determinando l'attuale valore commerciale.
Tale valore è derivato dalle conseguenze del frazionamento dell'unità immobiliare (dovuto alla realizzazione di una porzione di U.I. su area condominiale in uso esclusivo) e dall'aggiornamento dei valori commerciali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.
Per maggiore chiarimento lo stesso lotto sarà scisso ulteriormente ed individuato in due porzioni (Lotto A e Lotto B) oggetto di pignoramento.
E precisamente:



Beni in Comune di TERRACINA
Chiarimento in riferimento al **LOTTO SECONDO (già assegnato)**

Per quanto concerne il lotto secondo, il sottoscritto CTU conferma quanto riportato nella consulenza precedente motivando ulteriormente le scelte che hanno determinato la conformazione del lotto stesso, nonché la determinazione del valore commerciale.
Nel caso specifico il lotto secondo formato dal locale a destinazione artigianale/commerciale (*come da descrizione dell'illecito edilizio riportata della domanda di Condono Edilizio n° M/137 e M/138*) è stato cosi formato perche lo stesso oltre ad essere gravato dalle suddette istanze di condono, in particolare, una per ampliamento ed una per cambio di destinazione d'uso, risulta censito ed identificato in maniera indipendente dal lotto primo.
Per lo stesso fabbricato risultano presentate n° 2 istanze di condono entrambe intestate a [redacted] e riferite all'immobile identificato con il mappale n°840 del foglio 115 del Comune di Terracina.
Per quanto concerne l'aspetto economico del probabile valore di mercato, il sottoscritto conferma il valore attribuito all'intero lotto in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e dell'utilizzo all'epoca dell'accertamento.
È doveroso riportare che lo stesso risultava in possesso al Sig. [redacted] occupato dallo stesso e destinato a proprio dimora occasionale.

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 giugno2001 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
8) ***dica*** *se l'immobile è pignorato solo pro quota , se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando 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 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 fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **Invii**, 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, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **intervenga** all' udienza fissata ex art.569 c.p.c per l' emissione dell' ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) **depositi,** almeno **dieci** giorni prima dell' udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell' ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto in formato PDF;

e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell' intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi,giardini, accessori,parti comuni ed eventuali pertinenza compresi);

f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nomino al giudice dell' esecuzione) ogni ostacolo all' accesso;

h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia,adeguata e dettagliata descrizione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

i) **verificare** se il debitore,se persona fisica,sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertarne il regime patrimoniale adottato(comunione o separazione dei beni);

l) **predisporre** un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio dell' inizio del giudizio.





ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA
ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI
Verbale di sopralluogo del 14.07.2014 ore 14,30
Cancelleria delle Esecuzioni
RGES 12/08 [redacted] c/ [redacted]

In data 14.07.2014 alle ore 14,30 come da avviso alle parti a mezzo pec e raccomandata il sottoscritto CTU coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia si recava in Comune di Terracina, Via Diaz n°7 presso il gli immobili oggetto di accertamenti e verifiche. Sul posto sono presenti: il sig. [redacted] amico di famiglia della [redacted], il CTP geom. [redacted]
Veniva consentito il libero accesso all'immobile e svolto rilievo interno ed esterno onde verificare l'attuale consistenza e lo stato dell'immobile.
Si accertavano opere interne di restauro tra cui il rifacimento corretto del wc, le tinteggiature, gli aggiornamenti degli impianti tecnologici.
Attualmente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. Dato atto il CTP viste le migliorie riscontrate nell'immobile chiede che venga aggiornato il valore dello stesso con i canoni attuali, stralciando la porzione di esso ricadente su area comune non di proprietà.
Terminate le operazioni peritali alle 15,50 si chiudeva il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

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 [redacted]

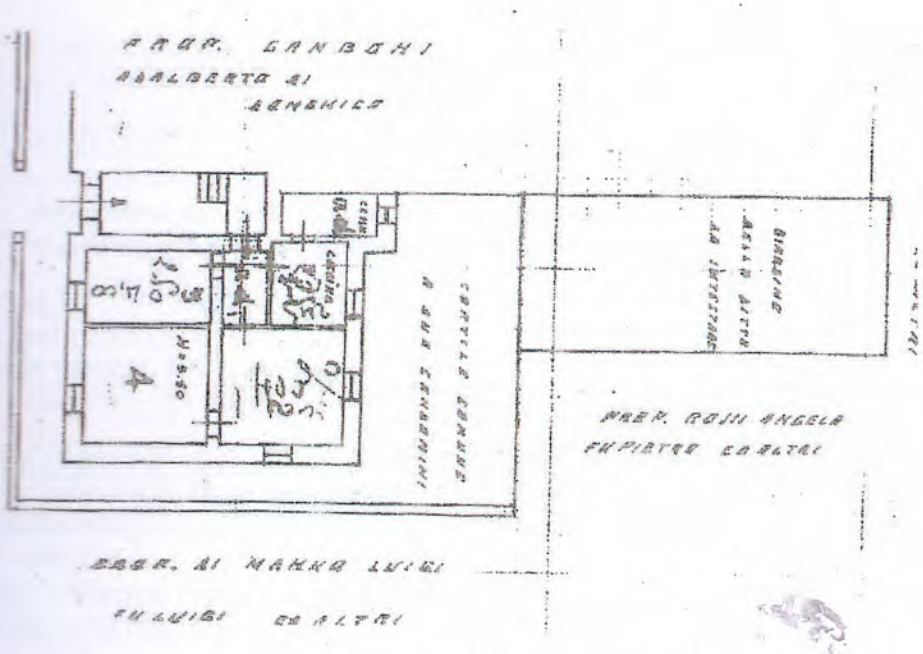
L'immobile risulta ubicato in zona centrale alla cittadina di Terracina, risulta completamente urbanizzata;
la zona risulta urbanizzata completa di viabilità carrabile, pubblica illuminazione.



CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE;

Prima di procedere alla descrizione del lotto identificato come LOTTO PRIMO il sottoscritto riporta alcune considerazioni tecniche che hanno determinato la nuova redazione del presente elaborato:

- Originariamente l'Unità immobiliare oggetto di pignoramento ed esecuzione risultava identificata presso l'agenzia delle Entrate al Foglio 115 mappale 604 e mappale 608 sub 2 graffati con la seguente consistenza:



- Successivamente è stata accertata la modifica della consistenza dell'unità immobiliare.
  Tale modifica riguarda un ampliamento dell'immobile oggetto di esecuzione realizzato su cortile comune e non oggetto di pignoramento oltre alle modifiche interne derivate dalla diversa distribuzione degli spazi.
  L'ampliamento consiste nella realizzazione di un vano disimpegno, un bagno, una cucina ed una camera da letto.
  Si fa presente che la porzione di immobile oggetto di pignoramento, con le modifiche interne derivate dalla diversa distribuzione degli spazi, attualmente si trova sprovvista di cucina o angolo cottura e w.c.;
  si precisa che attualmente gli impianti tecnologici dell'immobile risultano comuni alle due porzioni immobiliari, e che dopo la eventuale vendita si dovrà procedere al frazionamento o sezionamento degli stessi, in modo da renderli autonomi.

Inoltre per rendere del tutto indipendente l'unità oggetto di esecuzione si dovrà intervenire e realizzare le seguenti opere:

LOTTO PRIMO

- Ripristino servizi igienici e cucina;
- Ripristino degli impianti tecnologici;
- Realizzazione del muro di chiusura del vano di comunicazione tra le U.I..



Beni in Comune di TERRACINA

LOTTO "A"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Abitazione articolata al piano terra, composta da ;
ingresso, n.2 letto, soggiorno e disimpegno

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	608	8		A/3	4	3,5 vani	€. 325,37
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] nato a Terracina il 19.04.1955 prop. 1/2

c.f. [redacted]

[redacted] nata a Gaeta il 08.02.1954 prop. 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

Unità immobiliare a destinazione residenziale, localizzata al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra.
L'appartamento al piano terra risulta articolato in: Ingresso, Soggiorno, n°2 Camere da letto, e disimpegno.
La pavimentazione abitazione risulta in ceramica per l'intera unità immobiliare.
Infissi in alluminio e parte in legno con persiane, porta d'ingresso blindata;
L'immobile è provvisto di impianti tecnologici quali: impianto di riscaldamento, impianto elettrico e di approvvigionamento idrico in comune con la porzione realizzata in aderenza su area non pignorata. Stato di mantenimento buono;



LOTTO A

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 7,30		Mq. 71,37
terra	soggiorno	Mq. 26,37		
terra	letto	Mq. 7,14		
terra	letto	Mq. 15,95		
	Totale	Mq. 56,76		
			Superficie totale commerciale	Mq. 71,37

Totale superficie commerciale Mq. 71,37





Beni in Comune di TERRACINA

LOTTO "B"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Area Urbana

CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	5		F/1		42 mq	
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

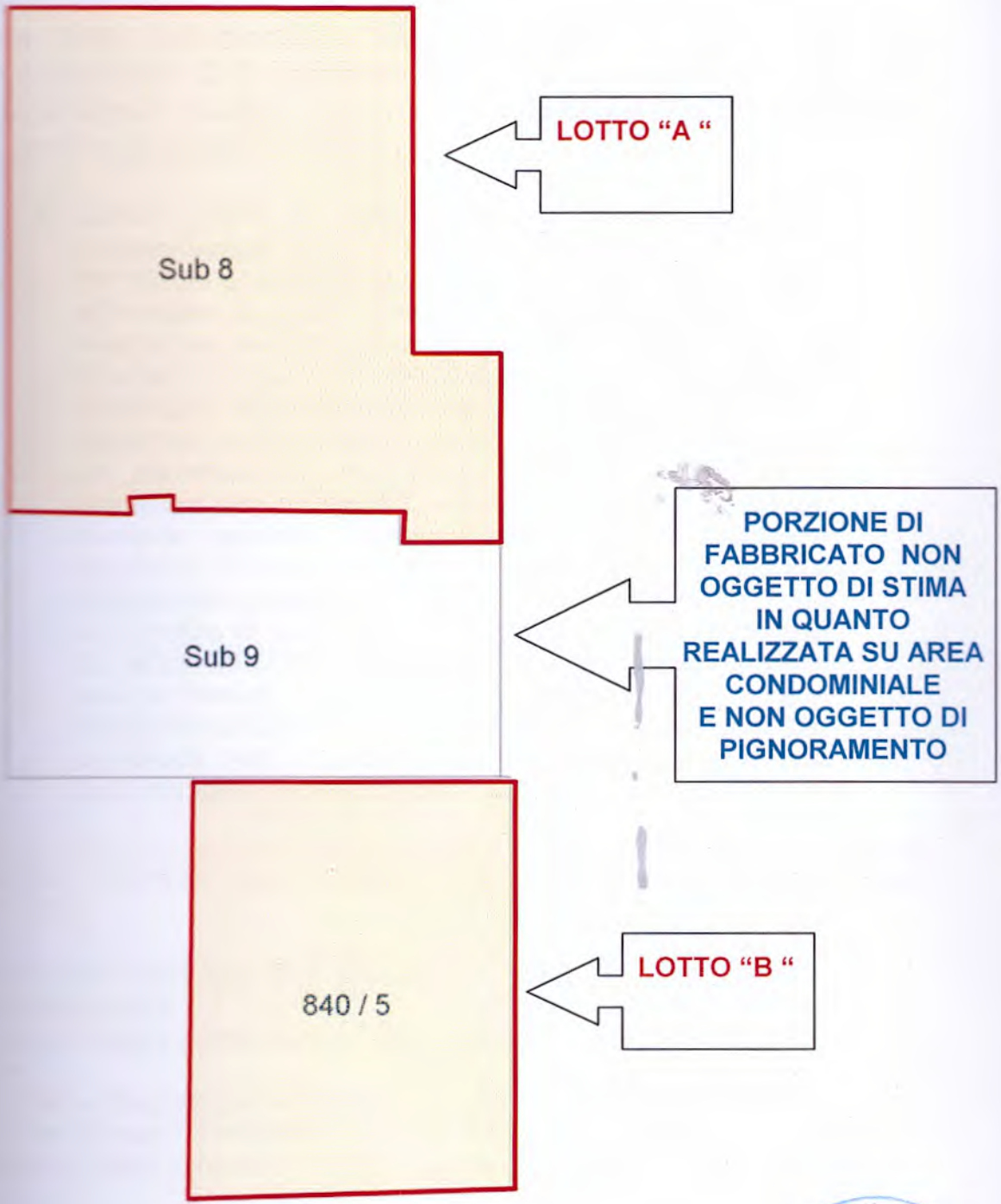
[redacted] nato a Terracina il 19.04.1955 prop. 1/2

[redacted] nata a Gaeta il 08.02.1954 prop. 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA (come da consistenza catastale)

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione catastalmente risulta censita come area urbana.
La stessa risulta utilizzata come area cortilizia dell'unità immobiliare identificata al foglio 115 mappale 608 sub 9 non oggetto di pignoramento.




LOTTO "A "
Sub 8
Sub 9
PORZIONE DI FABBRICATO NON OGGETTO DI STIMA IN QUANTO REALIZZATA SU AREA CONDOMINIALE E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO
840 / 5
LOTTO "B "

RISPOSTE AI QUESITI e CONCLUSIONI

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) *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 giugno2001 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).*

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RILEVATI DALLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI FASCICOLI D'UFFICIO, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

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

nota del **24.05.2007** reg. Part. 7314 reg. Gen. 20699
Decreto Ingiuntivo
a favore [redacted] con sede in Latina P.I.: 01068230597
contro:
[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
[redacted]

nota del **22.04.2008** reg. Part. 6985 reg. Gen. 11410
Verbale di Pignoramento
a favore di: [redacted]

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.*

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "A"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Abitazione articolata al piano terra, composta da ; ingresso, n.2 letto, soggiorno e disimpegno

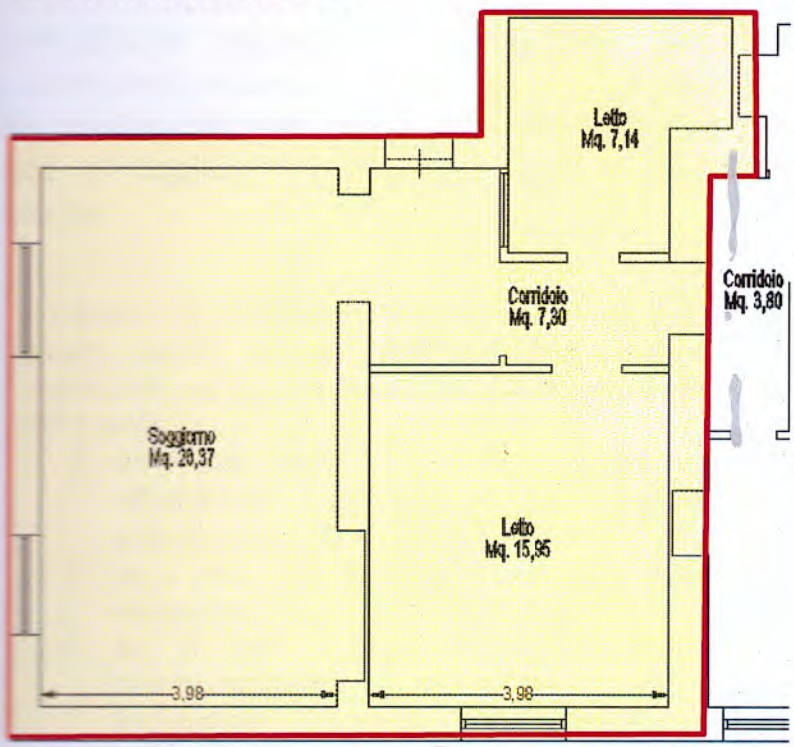
ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	608	8		A/3	4	3,5 vani	€. 325,37
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, localizzata al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra.
L'appartamento al piano terra risulta articolato in: Ingresso, Soggiorno, n°2 Camere da letto, e disimpegno.
La pavimentazione abitazione risulta in ceramica per l'intera unità immobiliare.
Infissi in alluminio e parte in legno con persiane, porta d'ingresso blindata;
L'immobile è provvisto di impianti tecnologici quali: impianto di riscaldamento, impianto elettrico e di approvvigionamento idrico in comune con la porzione realizzata in aderenza su area non pignorata.
Stato di mantenimento buono;



LOTTO A

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 7,30		Mq. 71,37
terra	soggiorno	Mq. 26,37		
terra	letto	Mq. 7,14		
terra	letto	Mq. 15,95		
	Totale	Mq. 56,76		
			Superficie totale commerciale	**Mq. 71,37**



Beni in Comune di TERRACINA

LOTTO "B"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo

Area Urbana

CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE

COMUNE DI TERRACINA **provincia di Latina**

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	5		F/1		42 mq	
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 oggetto di esecuzione catastalmente risulta censita come area urbana.
La stessa risulta utilizzata come area cortilizia dell'unità immobiliare identificata al foglio 115 mappale 608 sub 9 non oggetto di pignoramento.

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 nei dati identificativi dell'immobile nel pignoramento non corrisponde alla realtà catastale ed accertata sui luoghi;
Successivamente per la riscontrate difformità interne ed esterne, il CTU ha provveduto a redigere nuova variazione catastale.

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;*

Accertata la necessita di eseguire ulteriore variazione catastale il sottoscritto ha proceduto alla redazione della pratica catastale (variazione Docfa) per il frazionamento, depositata ed approvata in data 10.10.2014 protocollo n. LT 0130525, con dati catastali identificativi variati per soppressione e costituzione delle nuove unità immobiliari.
Riportando le seguente consistenze e rendite:

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "A"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Abitazione

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	608	8		A/3	4	3,5 vani	€. 325,37
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "B"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Area Urbana

CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	840	5		F/1		42 mq	
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Ditta intestataria

[redacted] prop. 1/2

[redacted] prop. 1/2

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili oggetto di accertamenti e valutazione ricadono all'interno del PRG del Comune di Terracina.

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;*

L'immobile assieme a maggiore consistenza risulta realizzato in epoca precedente al 1967 e precisamente risulta realizzato prima del 1958 come rilevato dalle foto aeree del 04.06.1958 reperite presso l'UTC del Comune di Terracina, nonché data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale come da Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2511 del 04 giugno 1958;



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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La vendita potrà avvenite in due lotti.
rispettivamente LOTTO A

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "A"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Abitazione

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	608	8		A/3	4	3,5 vani	€. 325,37
Via A. Diaz n.7 piano T.							

Si precisa che la porzione di immobile oggetto di pignoramento (LOTTO"A"), con le modifiche interne derivate dalla diversa distribuzione degli spazi, attualmente si trova sprovvista di cucina o angolo cottura e w.c.;
con impianti tecnologici dell'immobile comune all'altra porzione non oggetto di pignoramento, e che dopo la eventuale vendita si dovrà procedere al frazionamento o sezionamento degli stessi, in modo da renderli autonomi.

Inoltre per rendere del tutto indipendente l'unità oggetto di esecuzione si dovrà intervenire e realizzare le seguenti opere:

LOTTO "A"

- Ripristino servizi igienici e cucina;
- Ripristino degli impianti tecnologici;
- Realizzazione del muro di chiusura del vano di comunicazione tra le due U.I..

LOTTO B

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "B"

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- **consistenza come da rilievo**
- Area Urbana
- **CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE**
- **COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina**

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
103	840	5		F/1		42 mq	
Via A. Diaz n.7 piano T.							

8) *dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando 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;*

Gli immobili oggetto di verifiche ed accertamenti risultano pignorati per la quota pari ad ½ della proprietà intestata [redacted]

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.*

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

11) *Indichi l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri 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.*

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

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).*

PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della stima è di stabilire il valore commerciale delle unità immobiliari alla data del mese di Ottobre 2014;
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 ed accessori, considerato lo stato l'ubicazione la consistenza e le caratteristiche architettoniche degli immobili viene ricercato attraverso i dati raccolti presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Osservatorio Immobiliare FIAIP, e da valori commerciali raccolti dall'esame di compravendite avvenute nella stessa zona;



della media dei valori reperiti viene determinato il valore ricercato al mq., che nel caso in esame varierà da € 1.550,00 a € 2.150,00 al mq. di superficie commerciale di vendita complessiva;
considerato lo stato dell'immobile, la necessità di eseguire le opere edili sopra elencate, e il periodo intercorso tra la data della precedente stima (2011), il valore al mq. di riferimento sarà indicato come €. 2.200,00;

Provincia: LATINA
Comune: TERRACINA
Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA II TRATTO-APPIA(LATO SUD)-LUG.MATTEOTTI-STELLA POLARE-C. COLOMBO-V.LE CIRCE/PARTE-VB.LE DELLA VITTORIA-V.LE EUROPA/PARTE
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2150	L	5,8	8,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2800	L	7,1	11	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	5	7	N
Box	NORMALE	500	750	L	1,8	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1800	2500	L	7,1	10,6	N

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "A"

ABITAZIONE
CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
125	608	8		A/3	4	3,5 vani	€. 352,37
Via A. Diaz n.7 piano T.							

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI: (come da consistenza reale)

piano	destinazione	Superficie utile Residenziale		Superficie commerciale
terra	Ingresso - corridoio	Mq. 7,30		Mq. 71,37
terra	soggiorno	Mq. 26,37		
terra	letto	Mq. 7,14		
terra	letto	Mq. 15,95		
	Totale	Mq. 56,76		
			Superficie totale commerciale	**Mq. 71,37**

Totale superficie commerciale Mq. 71,37

Calcolo valore immobile
mq. 71,37 x 2.200,00 €./mq = €. 157.014,00

Valore commerciale beni = €. 157.014,00

Tecnico Geom. Maurizio Galeazzi via del Lido fabb. 2 sc. E C.C. Morbella Latina tel. 0773-601672 cell. 348-5110211
"Indagini Termografiche nel campo Edile, Impiantistica, Nautica e Industriale"
Cert. ITC I° Livello - Cert. RINA UNI EN 473/ISO 9712:2012 2° Livello



Valore quota pignorata di proprietà pari ad 1/2 = €. 78.507,00

Beni in Comune di TERRACINA
LOTTO "B"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
consistenza come da rilievo
Area Urbana

CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE
COMUNE DI TERRACINA provincia di Latina

foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
115	840	5		F/1		42 mq	
via A. Diaz n.7 piano T.							

Calcolo valore immobile
mq. 42,00 x 60,00 €./mq = €. 2.520,00

Valore commerciale beni = €. 2.520,00

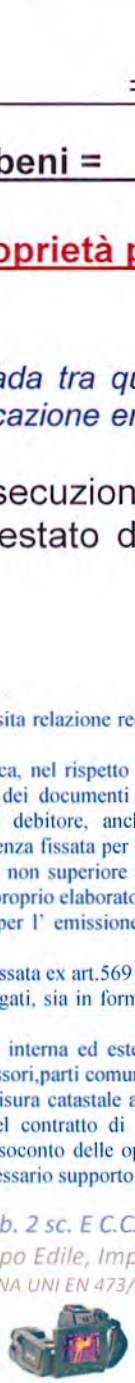
Valore quota pignorata di proprietà pari ad 1/2 = €. 1.260,00

13) Verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade tra quelli le quali l'attuale normativa impone l'"Attestato di Prestazione Energetica" (APE);

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

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Invii**, 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, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **intervenga** all' udienza fissata ex art.569 c.p.c per l' emissione dell' ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- **depositi,** almeno **dieci** giorni prima dell' udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell' ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd non redatto in formato PDF;
- **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell' intero compendio pignorato costituita da immagini di tutti gli ambienti (terrazzi,giardini, accessori,parti comuni ed eventuali pertinenza compresi);
- **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



3) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nomino al giudice dell' esecuzione) ogni ostacolo all' accesso;

4) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia,adeguata e dettagliata descrizione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

5) **verificare** se il debitore,se persona fisica,sia o meno coniugato e nel caso in cui sia sposato accertarne il regime patrimoniale adottato(comunione o separazione dei beni);

6) **predisporre** un riepilogo dei dati catastali attribuiti al bene pignorato nel ventennio dell' inizio del giudizio.

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 06.10.2014

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

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :
Documentazione fotografica;
Planimetrie e visure;
Visure storico catastali;
Planimetrie attuali;
Copia richiesta accesso archivio UTC di Aprilia;
Variazione Catastale;
Corrispondenza e ricevute invio.

