

TRIBUNALE DI LATINA



Ufficio esecuzioni immobiliari



Procedura: RGE N ° 117/2014

Perizia C.T.U.



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – Stima dei beni pignorati



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
MODALITA' DI SVOLGIMENTO E RISPOSTE AI QUESITI	4
RIEPILOGO.....	28



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Simoneschi Luigi, nato a Priverno il 05/06/1963, C.F. SMN LGU 63H05 G698F, P. IVA. N ° 02238380592 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina sez. A al n ° 725 e domiciliato in Priverno (LT) , via Paolina n° 37,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVENDO RICEVUTO

in data 13/05/2015 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Latina *Dr. Francesco CINA*, relativamente all' istanza

████████████████████ con la precisazione di procedere alla stima dell' immobile contenuto nell'atto di pignoramento trascritto presso la CC. RR. II di Latina il 15/04/2014 al nr. 9694 Reg. Gen. e al nr. 7601 del Reg. Part. atto giudiziario del Tribunale di Latina del 26 febbraio 2014, cron. 168 ed a favore

████████████████████
Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, distinto al N.C.E.U. al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, cl. 2, vani 5, rendita € 374,43 per il diritto di nuda proprietà; immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella 138, distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe frutteto e consistenza 42 centiare; immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

139 distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe ente urbano e consistenza 1 ara e 38 centiare per il diritto di proprietà.



Elabora la seguente relazione che riguarda il bene su menzionato, così come da disposizione del G. E.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

*1°) QUESITO: **verifichi**, prima di ogni altra 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*



Formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria**¹ - trascritta presso la CC. RR. II. di Latina I Reg. Part. Nr.

2809 e Reg. Gen. Nr 28281 del 03/12/2013, atto a rogito del notaio CIPRIANI Maria Cristina di Sabaudia in data 28 novembre 2013 rep 16717/7784 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVI DI ANAGNI - SOCIETA' COOPERATIVA Cod.

[REDACTED] e gravante su: immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti Nr, civico 58 distinto al Catasto Urbano al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, consistenza 5,00 vani.

2) **Pignoramento** trascritto presso la CC. RR. II di Latina il 15/04/2014 al nr 9694 del Reg. Gen e al nr. 7601 del Reg. Part. atto giudiziario del Tribunale di

- Immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti Nr, civico 58 distinto al Catasto Urbano al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, consistenza 5,00 vani;
- Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti Nr, civico 58 distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 138, consistenza 42 centiare;

¹ ALL. 1 Visure CC. RR. II. E Elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti Nr, civico 58 distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 139, consistenza 1 ara e 38 centiare.

La documentazione ipocatastale in atti, dove è presente la "storia" dell'immobile e le formalità gravanti sull' immobile, iscrizioni e trascrizioni, risultano complete e regolari.

2°) QUESITO: *descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.).*

Polizia di Stato, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti Nr, civico 58 e ha provveduto con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e macchina fotografica al rilievo fotografico e grafico del bene oggetto della procedura e ha successivamente sviluppato il rilievo metrico digitale in versione Autocad ³.

² All. 2 Verbale di sopralluogo

³ All. 3 Rilievo grafico

Descrizione dello stato dei luoghi



Fabbricato

Il fabbricato, nel quale è presente l'appartamento oggetto di causa, non presenta caratteristiche storico-artistiche è situato in un contesto urbanizzato a densità edilizia moderata non distante dal centro del Comune di Cisterna di Latina ed è costituito da un immobile di due piani fuori terra, con copertura a tetto preceduto da una corte comune collegata direttamente tramite un cancello d'ingresso a Via Enrico Toti. Detto fabbricato che ha le caratteristiche di un isolato di forma rettangolare regolare, si sviluppa su due livelli e risulta costituito da due appartamenti ubicati al piano terra e due posizionati al piano primo.

L'appartamento

L'appartamento periziato è ubicato al piano primo di questo fabbricato. L'accesso carrabile avviene direttamente da Via Enrico Toti attraverso un cancello che separa la strada pubblica da una corte in comune con gli altri appartamenti e presenta una scala di accesso scoperta, assimilabile ad un profferlo, che conduce al portico di pertinenza dell'appartamento dal quale si accede direttamente all'interno dell'immobile. L'appartamento presenta quattro lati di cui uno confinante con l'altro immobile posizionato al primo piano e gli altri tre liberi con le finestre che si affacciano sui terreni sottostanti e sulla corte comune. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione naturale sono ottime. Gli elementi funzionali che lo compongono sono: soggiorno/pranzo con



angolo cottura, bagno, due camere da letto, ripostiglio e un disimpegno che collega i vari ambienti in orizzontale.

Superfici

<i>Destinazione d'uso</i>	n °	%		Superficie
Superficie utile residenziale				
Soggiorno/Pranzo	1		mq.	31,65
Bagno	1		mq.	6,35
Disimpegno	1		mq.	4,25
Camera	1		mq.	17,34
Camera	1		mq.	11,23
Portico	1	25%	mq.	4,57
Ripostiglio	1		Mq.	3,55
Totale superficie utile residenziale			mq.	78,94
Superficie lorda oggetto di stima				
Superficie lorda (unità abitativa)	1		mq.	105,49

In data odierna l'appartamento⁴ risulta ultimato all'interno e all'esterno in ogni sua parte con finiture di buona qualità e in buono stato di conservazione. Sono evidenti i segni dello stato di utilizzo degli ambienti che risultano arredati e nelle due camere da letto sono presenti elementi ed oggetti di vita quotidiana. Inoltre l'appartamento è provvisto degli allacci ai servizi, dell'energia elettrica e dell'acqua mentre l'impianto di approvvigionamento del gas è garantito dalla presenza di un serbatoio di GPL.

⁴All. 4 Fascicolo fotografico

La struttura è del tipo in cemento armato. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte di laterizio.

La copertura è a tetto (padiglione) è finita con coppi di laterizio.

L'esterno risulta totalmente finito e formato da uno strato di rinzaffo d'intonaco tinteggiato a faccia vista in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buone condizioni.

Il portoncino d'ingresso dell'abitazione è in legno massello ad un anta.

L'appartamento internamente presenta le seguenti finiture: i tramezzi in mattoni forati ricoperti da intonaco tinteggiato; la pavimentazione è costituita da ceramica di monocottura; nel bagno, fino ad un'altezza di 1,80 mt, sono presenti piastrelle di rivestimento e ceramica di monocottura, le parti restanti sono tinteggiate in idropittura di colore chiaro. Gli impianti sono del tipo sotto traccia: quello elettrico è composto da un numero sufficiente di prese e punti luce, quello di riscaldamento, quello telefonico e quello idrico sanitario sono presenti e perfettamente funzionanti, mentre è presente anche un condizionatore del tipo inverter nel soggiorno. L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'adduzione diretta dall'acquedotto comunale, così come quello delle acque nere avviene mediante espulsione diretta attraverso un impianto costituito da una fossa biologica del tipo Imofh. L'altezza dell'appartamento, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è di 3,00 mt.

La superficie utile totale dell'appartamento è di mq. 78,94

I confini nord, sud, ovest e est della particella interessata dalla procedura, così come possono essere individuate sull'estratto di mappa sono:

NORD part. 118 sub 15

SUD part. 118 sub 15

OVEST part. 118 sub 15
EST part. 118 sub 12



I terreni

I due lotti di terreno sono posizionati a sud del Comune di Cisterna di Latina e si inseriscono in un contesto urbanizzato a densità edilizia moderata non distante dal centro. I confini sono ben demarcati e caratterizzati da recinzioni costituite da paletti in cemento e rete metallica. La loro utilizzazione solo per la particella distinta nel NCT del Comune di Cisterna di Latina al fg. 118 con il nr 139 ha mantenuto la destinazione di terreno agricolo coltivato per la presenza di piante di kiwi disposte in modo ordinato. Al momento del sopralluogo le piante si presentavano potate, pulite e tutto ciò permette di affermare che la raccolta dei kiwi viene svolta regolarmente. Mentre la particella distinta nel NCT del Comune di Cisterna di Latina al fg. 118 con il nr 138 ha una forma lunga e stretta per questo motivo viene utilizzata solo come passaggio.

La superficie totale di terreno della particella 139 coltivata a kiwi è di circa Ha 0.01.38 (138 mq) mentre quella delle particella 138 ha una superficie di circa Ha 0.00.42 (42 mq.)

I confini nord/est, nord/ovest, sud/est, sud/ ovest e est delle particelle di terreno interessate dalla procedura, così come possono essere individuate sull'estratto di mappa sono:

Particella 138	NORD/EST	part. 139
	NORD/ OVEST	part. 136
	SUD/ OVEST	part. 137



Particella 139	NORD EST	part. 142
----------------	----------	-----------



NORD OVEST part. 138
SUD OVEST part. 145
EST part. 142



3°) **QUESITO:** *accerti la conformità tra la descrizione 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 in 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;*

I dati identificativi riportati nel pignoramento:

- a) Immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N, civico 58 distinto al Catasto Urbano al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, consistenza 5,00 vani;
- b) Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N, civico 58 distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 138, consistenza 42 centiare;
- c) Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N, civico 58 distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 139, consistenza 1 ara e 38 centiare;

Corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione⁵ e consentono l'univoca individuazione del bene ovvero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina il 15/04/2014 al nr 9694

⁵All. 5 Visure , elaborati planimetrici, ed Estratto di mappa (UTE)



del Reg. Gen e al nr. 7601 del Reg. Part. atto giudiziario del Tribunale di

4°) QUESITO: *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.*

Non sono state eseguite operazioni per l'aggiornamento catastale poiché la documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio di Latina risulta completa e regolare.

5°) QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il Comune di Cisterna di Latina, Settore 3 " Area Tecnica 1 " Servizio Urbanistica certifica quanto segue:

- in virtù del PRG⁶ approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 893 del 09/03/1976, i terreni distinti nel NCT di Cisterna di Latina al fg. 118 mapp. le 139 e mapp.le 138 e quello dove e posizionato l'appartamento oggetto della presente procedura ricadono in zona " E agricola" normata dalla L. 38 del 22/12/99 "Norme sul governo del Territorio, integrata con L.R n.28/2000, L.R n.44/2002 e L.R. n ° 8/2003 con le quali sono stati prefissati criteri per l'edificazione in zona agricola;

⁶ All. 6 Certificato di destinazione urbanistica

- le particelle sono soggette alle Normative di cui al PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, secondo il quale le aree in oggetto sono classificate come: SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO (Paesaggio agrario di valore);
- le particelle sono sottoposte al vincolo sismico ex DM 01 aprile 1983 a norma della legge 02/02/1974 n° 64;
- le particelle sono soggette al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. 285 del 30/04/1992 e relativo Regolamento d'esecuzione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992.

6°) QUESITO: *indichi la conformità o meno della costruzione all' autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 , n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, si è riscontrato che, riguardo al manufatto edilizio riportato nel N.C.E.U. al fg. 118, particella 112, sub 13, sono presenti le seguenti autorizzazioni:

- licenza di costruzione n° 2/3062 del 01/04/1974⁷, relativa alla *"realizzazione di un fabbricato di civile abitazione composto da un piano seminterrato- PT rialzato - 1° piano con annesso tinello per una superficie coperta di mq. 146 e volume di circa 870 mc."*;

⁷ All. Copia Licenza di costruzione

- istanza di condono edilizio L. 326/2003 e s.m.i., relativa "all' ampliamento in parte della costruzione autorizzata con licenza edilizia n°2/3062 del 01/04/1974 ", pratica n ° 1028, Prot. Nr. 44292 del 10/12/2004⁸, con l'indicazione delle superfici da sanare pari a mq. 85,00 di cui mq. 75,00 di superficie residenziale e mq. 10,00 di superficie non residenziale, della localizzazione nel Comune di Cisterna di Latina, Via E. Toti, nr 58 e distinto nel NCEU al fg. 118 particella 112, sub 13 e del periodo di ultimazione 30/12/1975 ;

- richiesta di documentazione integrativa relativa all'istanza di condono edilizio, dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Cisterna di Latina del 21/09/2006 prot. n° 29547;

- richiesta di documentazione integrativa⁹ relativa all'istanza di condono edilizio, dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Cisterna di Latina del 22/06/2015 prot. n° 26172.

Dal raffronto tra la licenza edilizia, la domanda di sanatoria, gli elaborati grafici e fotografici elaborati in seguito al rilievo effettuato dallo scrivente, in

Stato, sull' immobile oggetto della procedura esecutiva, l'elaborato planimetrico depositato in catasto e le notifiche d'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Cisterna di Latina, è emerso che:

⁸ All. Istanza di condono

⁹ All. Richiesta documentazione integrativa 22/06/2015

- l'immobile, dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, è completamente diverso in termini tipologici e di superficie da quello per il quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n° 2/3062 del 01/04/1974.

Negli elaborati presentati ed approvati nella licenza di costruzione viene indicato come immobile da realizzare un fabbricato di civile abitazione composto da un piano seminterrato, un piano terra rialzato e un primo piano per una superficie complessiva coperta di mq. 146 e di un volume di circa 870 mc..Quello realizzato è composto, invece, da nr 4 appartamenti, rispettivamente

210 mq. a piano, per un totale di circa 420 mq. e ha un volume di circa 1.260 mc., misurato vuoto per pieno, comprensivo delle murature di tamponamento esterne e un'altezza di mt. 3.00 a piano.

La superficie realizzata è totalmente difforme da quella autorizzata e ricade nel disposto dell'art. 7 della legge 47/85 "*Opere eseguite in totale difformità*", e non ricade all'interno dei limiti di cubatura previsti dall'art. 2 comma 1 lett. b-1 "*sono suscettibili di sanatoria, purchè siano state ultimate ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 e s.m.i., entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 mc per singola domanda di titolo abitativo in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 mc , nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima*

casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza”, e dell’art. 2 comma 1 lett. b-2 “ sono suscettibili di sanatoria, purchè siano state ultimate ai sensi dell’art. 31 della legge 28 febbraio 1985 e s.m.i., entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 mc per singola domanda di titolo abitativo in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 mc , nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente il comune di residenza” della Legge Regionale del Lazio nr 12 del 08/11/2004;

- nella notifica del 22/06/2015 protocollo nr. 26172 viene richiamato l’art. 4 comma 3 lett. d” *la domanda va corredata con la seguente documentazione.....certificato di residenza e dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell’art. 47, comma 1, del d.p.r. 445/2000, comprovante che si tratta di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente stesso non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all’art. 2 , comma 1, lettera b, numero1”, della Legge Regionale del Lazio nr 12 del 08/11/2004 e rilevato in fase di istruttoria che non risulta dimostrabile l’applicazione delle agevolazioni correlate alla prima casa richieste in sede di presentazione della domanda di condono, in quanto*

che risultava proprietaria di ulteriori immobili ad uso abitativo nel Comune di Cisterna di Latina, dove risiedeva, per cui viene comunicato al Sig. [REDACTED] debitore esecutato, che ai sensi dell'art 2 comma 37 lettera d della legge 662/96 integrata dagli art. 5-6 della legge regionale del Lazio nr 12 del 10/12/2004 che la domanda di condono non è accoglibile.

In seguito, sempre all'interno di questa notifica, viene richiesta dall'amministrazione al sig. [REDACTED] al fine della verifica della sanabilità delle opere edilizie oggetto di condono, dal momento che l'intervento fa parte di un immobile di maggiore consistenza, oggetto di ulteriori istanze di condono nr. 1024 - 1025 - 1027 L. 326/2003, entro (60) sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, di produrre idonea documentazione tecnica per l'eventuale approvazione dell'istanza di condono presentata e che, la mancata presentazione della suddetta documentazione, nei termini previsti dalla nota, comporterà il rigetto dell'istanza stessa.

Gli elementi, presenti in questa notifica, trovano conferma nei documenti acquisiti durante la consulenza, infatti l'atto di donazione¹⁰, redatto dal notaio dott. Giuseppe Celeste di Latina, il 28/06/2011 rep. N. 77391 e racc. n. 27627, stabilisce che l'immobile, oggetto di causa, è pervenuto al Sig. Finotti Andrea, debitore esecutato, in data posteriore a quella di presentazione della domanda di condono (10/12/2004) e quindi che ne era ancora proprietaria la sig.ra Gabriele Giovannina che, al momento dell'istanza di condono, risultava essere in possesso di altri immobili ad uso abitativo nel Comune di Cisterna di Latina.

A tutt'oggi non risulta pervenuta al Comune di Cisterna di Latina nessuna documentazione integrativa, richiesta nella notifica del 22/06/2015 prot. n°

¹⁰ All. Copia atto di donazione

26172, al fine dell'espletamento dell'istanza e quindi non risulta rispettato il termine di sessanta gg. trascorso il quale è previsto il rigetto della domanda di condono con l'emissione del diniego della sanatoria.

Va aggiunto che:

- la presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel 2014 per cui le ragioni del credito, non essendo anteriori al 25 novembre 2003, data di pubblicazione sulla GURI della legge n° 326 del 24/11/2003, non permettono di riaprire i termini della sanatoria così come previsto dal combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

- non si può procedere alla demolizione dell'appartamento oggetto di procedura con la restituzione in pristino perché le caratteristiche costruttive dell'immobile e la presenza di altre unità abitative, non interessate dalla procedura di pignoramento, rendono inapplicabile il disposto dell'art 34 comma 1 e 2 del 380 /01 T.U. che prevede, *"solo per opere eseguite in parziale difformità, qualora non sia possibile la restituzione in pristino senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità o a terzi, l'applicazione da parte sindacale di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base alla L. 27 luglio 1978, n° 392"*. Questo avrebbe prodotto i medesimi effetti delle concessione in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85, ma anche tale soluzione non è applicabile in virtù del fatto che l'opera è totalmente difforme.

Premesso tutto ciò, la sanatoria a questo immobile non può essere concessa perché:

Data la situazione del bene oggetto della presente esecuzione, questo può essere venduto in unico lotto.

LOTTO UNICO: Quote e diritti, pari alla piena proprietà dei cespiti siti nel Comune di Cisterna di Latina, via E. Toti N. civico 58, così individuati catastalmente:

- Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella 138, distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe frutteto e consistenza 42 centiare per il diritto di proprietà intestato a FINOTTI Andrea;
- un terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella 139 distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe ente urbano e consistenza 1 ara e 38 centiare per il diritto di proprietà intestato a FINOTTI Andrea.

8°) **QUESITO:** *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 distinti: al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, al fg. 118, particella 138 classe ente urbano e frutteto con consistenza di 42 centiare e al fg. 118, particella 139 classe ente urbano e consistenza 1 ara e 38 centiare sono inseriti nel N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina, sono pignorati per la nuda proprietà l'appartamento mentre i terreni per la piena proprietà e sono indivisibili 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°) **QUESITO:** *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 registrate 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.*

Gli immobili oggetto della procedura espropriativa:

- Appartamento sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, distinto al N.C.E.U. al fg. 118 particella 112, sub 13, categoria A/2;
- Terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella 138, distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe frutteto;



- un terreno sito nel Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti N. civico 58, fg. 118, particella 139 distinto al N.C.E.U., classe ente urbano e al N.C.T. classe ente urbano;

al momento del sopralluogo risultano occupati e intestati alla

in virtù dell'atto di donazione¹¹, redatto dal notaio dott. Giuseppe Celeste di Latina, il 28/06/2011 rep. N. 77391 e racc. n. 27627, trascritto presso la CC.RR.II. di Latina al Reg. Part. 12586 e Reg. Gen. 18655. Lo scrivente evidenzia che il titolo relativo alle particelle su menzionate legittimante il

ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuto presso la CC.RR.II. di Latina il 15/04/2014 al nr 9694 del Reg. Gen e al nr. 7601 del Reg. Part..

10°) QUESITO: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Per i beni in oggetto non sussiste la risposta al quesito 10°.

11°) QUESITO: *Esistenza o meno di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, oneri di natura condominiale, diritti demaniali, o usi civici.*

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

12°) QUESITO: *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 sul prezzo di stima considerando lo stato di*

¹¹ All. Copia atto di donazione

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).

VALORE DELL'APPARTAMENTO NELLA CONDIZIONE DI IMMOBILE ABUSIVAMENTE REALIZZATO E NON SANABILE

Tenuto conto che il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, occorre determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, partendo dalla sua condizione di immobile abusivamente realizzato e non sanabile. Il prezzo è determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso fino alla demolizione. Nella fattispecie si è tenuto quindi conto, per la valutazione dell'immobile in oggetto, del sistema di calcolo del diritto di usufrutto/abitazione/uso a tempo determinato. Questo metodo consiste nel calcolare il valore della piena proprietà che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, ovvero: edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 115,5 (se prima casa),

Valore catastale x 115,5 = valore piena proprietà

€ 374,43 x 115,5 = € 43.246,665

Ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricaverà, in base alla durata del diritto di usufrutto/abitazione/uso, che in questo caso è stata valuta per 50 anni, tenendo conto che l'immobile non può essere demolito perché arrecherebbe danni alla struttura di cui è parte integrante, il valore dello stesso utilizzando le percentuali in tabella elencate.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO. ABITAZIONE. USO A TEMPO DETERMINATO

dal 1° gennaio 2015 (al saggio dell'interesse legale del 0,5%)

Durata anni	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)	Durata anni	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
1	0,50	99,50	26	12,16	87,84
2	0,99	99,01	27	12,60	87,40
3	1,49	98,51	28	13,03	86,97
4	1,98	98,02	29	13,47	86,53
5	2,46	97,54	30	13,90	86,10
6	2,95	97,05	31	14,33	85,67
7	3,43	96,57	32	14,75	85,25
8	3,91	96,09	33	15,18	84,82
9	4,39	95,61	34	15,60	84,40
10	4,87	95,13	35	16,02	83,98
11	5,34	94,66	36	16,44	83,56
12	5,81	94,19	37	16,85	83,15
13	6,28	93,72	38	17,26	82,74
14	6,74	93,26	39	17,68	82,32
15	7,21	92,79	40	18,09	81,91
16	7,67	92,33	41	18,49	81,51
17	8,13	91,87	42	18,90	81,10
18	8,59	91,41	43	19,30	80,70
19	9,04	90,96	44	19,70	80,30
20	9,49	90,51	45	20,10	79,90
21	9,94	90,06	46	20,50	79,50
22	10,39	89,61	47	20,90	79,10
23	10,84	89,16	48	21,29	78,71
24	11,28	88,72	49	21,68	78,32
25	11,72	88,28	50	22,07	77,93

Valore dell'uso in percentuale x valore piena proprietà:100= valore dell'uso fino alla demolizione

$$22,07 \times 43.246,665 : 100 = \underline{\underline{\text{€ } 9.544,53}}$$



Lo scrivente ha valutato l'appartamento oggetto di perizia con i seguenti valori:

Consistenza: Appartamento mq. 78,94,

V unità residenziale = € 9.544,53

VALORE DEI TERRENI

Al fine della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, e successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni si è scelto di utilizzare due metodi di valutazione su cui si effettuerà la ponderazione, il primo è quello di mercato. Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura vendita o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale. Al fine di reperire informazioni attendibili qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. Tali informazioni sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari e degli archivi di alcuni studi notarili. Considerato che dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena



corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento. Inoltre il valore di mercato, che in seguito verrà attribuito, è stato ulteriormente bilanciato tenendo conto anche della vita media delle coltivazioni e i costi di gestione e della qualità del soprassuolo arboreo (kiwi) considerata una coltura intensiva e di pregio. Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti e presente nell'apposita tabella valida per l'anno 2005 contenente l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Cisterna di Latina rientra nella Regione Agraria n. 6 pertanto verrà preso il valore corrispondente alla seguente tipologia: frutteto. La ponderazione dei valori di mercato, come sopra descritto, con il V.A.M. sono rispondenti alla necessità di ottenere una quotazione attendibile e realistica. Sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale e il criterio dei valori fondiari medi. I valori V.A.M. 2005 per le colture a frutteto sono pari a 27.250,00 €/ha, esso corrisponde al valore agricolo medio espresso per ettaro compreso nella regione agraria di riferimento che nel Comune di Cisterna di Latina è identificabile con il numero 6, e rappresenta un prezzo indicativo riconducibile al genere di colture esistenti nelle macro-aree. Elaborando, invece, i dati raccolti sui valori di mercato si osservano degli scostamenti rispetto al V.A.M. 2005 che vanno dal 20% al 30% pertanto dalle indagini effettuate risulta un valore di 40.000 €/ha. Al fine di ricavare un valore agricolo medio congruo si è proceduto alla ponderazione tra i due valori e pertanto si avrà:

Tipologia	V.A.M. €/ha	Val. di merc. €/ha	Media
Frutteto	27.250,00	40.000,00	33.500,00

L'area totale di terreno della particella 139 coltivata a kiwi è di circa Ha 0.01.38 (138 mq) mentre la particella 138 avente superficie di circa Ha 0.00.42 (42 mq.) anche se non attualmente coltivata a kiwi viene sommata alla particella 139 e considerata come coltivabile a kiwi per cui la superficie da stimare è ottenuta dalla somma delle due particelle e risulta essere di Ha 0.01.80 (180 mq.)

Valore di mercato delle particelle n ° 139 e n ° 138

Con tale prezzo per ettaro il sottoscritto ha valutato i terreni oggetto di perizia con i seguenti valori:

- Particella n ° 138 $0,0138 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 462,00 \text{ €}$
- Particella n ° 139 $0,0042 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 140,70 \text{ €}$

Valore totale delle particelle $0,0180 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 603,00 \text{ €}$

Lo scrivente, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, considerando gli immobili liberi e venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ha determinato che il valore potrebbe ritenersi pari a:

$$\underline{V_{totale} = V \text{ unità residenziale} + V \text{ particelle di terreno}}$$

$$\underline{V_{totale} = \text{€ } 9.544,53 + \text{€ } 603,00 = \text{€ } 10.147,53}$$

$$\underline{V_{totale} = \text{€ } 10.500,00 \text{ arrotondato}}$$

Riepilogo

1. I beni pignorati consistono in un lotto unico ubicato presso il Comune di Cisterna di Latina, Via E. Toti, N. civico 58 così individuati catastalmente:

a) Appartamento distinto al Catasto Urbano al fg. 118, particella 112, sub 13, categoria A/2, consistenza 5,00 vani; intestato alla ditta FINOTTI Andrea per il diritto di nuda proprietà;

b) Terreno distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 138, consistenza 42 centiare; intestato alla [REDACTED] di proprietà;

c) Terreno distinto nel N.C.T. di Cisterna di Latina, fg. 118, p.lla 139, consistenza 1 ara e 38 centiare; intestato alla ditta [REDACTED] diritto di proprietà.

d)

2. - Gli immobili, distinti nel NCT di Cisterna di Latina al fg. 118 mapp. le 139 e mapp.le 138 e quello distinto al fg. 118 part. 112 sub 13 del N.C.E.U. di Cisterna di Latina, oggetto della presente procedura ricadono, in virtù del PRG approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 893 del 09/03/1976, in zona "E agricola" normata dalla L. 38 del 22/12/99 "Norme sul governo del Territorio, integrata con L.R n.28/2000, L.R n.44/2002 e L.R. n° 8/2003 con le quali sono stati prefissati criteri per l'edificazione in zona agricola.

3. - Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, si è riscontrato che, riguardo al manufatto edilizio

riportato nel N.C.E.U. al fg. 118, particella 112, sub 13, sono presenti le seguenti autorizzazioni:

- licenza di costruzione n° 2/3062 del 01/04/1974 relativa alla *"realizzazione di un fabbricato di civile abitazione composto da un piano seminterrato- PT rialzato - 1° piano con annesso tinello per una superficie coperta di mq. 146 e volume di circa 870 mc."*;

- istanza di condono edilizio L. 326/2003 e s.m.i., relativa *"all' ampliamento in parte della costruzione autorizzata con licenza edilizia n°2/3062 del 01/04/1974 "*, pratica n ° 1028, Prot. Nr. 44292 del 10/12/2004 con l'indicazione delle superfici da sanare pari a mq. 85,00 di cui mq. 75,00 di superficie residenziale e mq. 10,00 di superficie non residenziale, della localizzazione nel Comune di Cisterna di Latina, Via E. Toti, nr 58 e distinto nel NCEU al fg. 118 particella 112, sub 13 e del periodo di ultimazione 30/12/1975 ;

- richiesta di documentazione integrativa relativa all'istanza di condono edilizio, dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Cisterna di Latina del 21/09/2006 prot. n° 29547;

- richiesta di documentazione integrativa relativa all'istanza di condono edilizio, dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Cisterna di Latina del 22/06/2015 prot. n° 26172.

Dal raffronto tra la licenza edilizia, la domanda di sanatoria, gli elaborati grafici e fotografici elaborati in seguito al rilievo effettuato dallo scrivente, in data 27/11/2015 sull' immobile oggetto della procedura esecutiva, l'elaborato planimetrico depositato in catasto e le notifiche d'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Cisterna di Latina, è emerso che:

la sanatoria a questo immobile non può essere concessa perché:

- l'opera abusiva non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda (così detta doppia conformità art.36 DPR

380/01);

- le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 – art.40 L. 47/85);
- l'opera abusiva, che è parte di un immobile, anche se non può essere demolita perchè l'intervento creerebbe pregiudizio alle altre porzioni dell'edificio non rientra negli interventi realizzati in parziale difformità essendo totalmente difforme (art. 34 DPR 380/01);
- il sig. Finotti Andrea, debitore esecutato, non ha presentato, entro i sessanta giorni previsti i documenti integrativi richiesti per ottenere la sanatoria; termine trascorso il quale è previsto il rigetto della domanda di condono con l'emissione del diniego della sanatoria.

4. – Il valore stimato dallo scrivente per gli immobili oggetto della procedura è il seguente:

$$\underline{V_{totale} = V \text{ unità residenziale} + V \text{ particelle di terreno}}$$

$$\underline{V_{totale} = € 9,544,53 + € 603,00 = € 10.147,53}$$

$$\underline{V_{totale} = € 10.500,00 \text{ arrotondato}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita, non risultano in atti documenti che definiscano la vendita del bene soggetta ad I.V.A, trattandosi di persona fisica quindi l'immobile verrà ceduto mediante normale tassazione.

Con la presente relazione, composta di n. 32 (1 facciata) pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito elencati. Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Si allega inoltre parcella professionale relativa alla relazione di consulenza tecnica.

Con Ossequio

Latina, 26/10/2016

IL CTU Arch.  ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CTU Arch. Simoneschi Luigi



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT