

Ufficio esecuzioni immobiliari



Procedura: RGE N ° 117/2014

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio del 19/12/2015



Parte ricorrente (Creditore):

Sig.^{ra}

Controparte (Debitore):





SOMMARIO

PREMESSA.....3

SVOLGIMENTO.....10



Premessa

L'integrazione alla precedente CTU già presente in atti si è resa necessaria affinché si possa ottemperare a quanto richiesto dal Giudice Esecutore Dott. Piccialli Alfonso nell'udienza del 13/01/2016, più precisamente, a partire dal lavoro già svolto è stata richiesta la stima del valore dei terreni oggetto di esecuzione alla quale dovrà essere detratto il costo della demolizione dell'immobile dichiarato non sanabile.

SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 19/02/2016 lo scrivente si è recato presso il Settore 3 - Area Tecnica 1 - Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina per protocollare la richiesta volta al rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle particelle di terreno oggetto della procedura:

1. 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;
2. 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.

Successivamente, il giorno 09/03/2016 lo scrivente ha provveduto al ritiro del certificato di destinazione urbanistica¹ rilasciato dal Settore 3 - Area Tecnica 1 - Servizio Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina nel quale sono riportate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti le due particelle di terreno interessate dalla procedura espropriativa.

DESCRIZIONE DEL LUOGO

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 patate, 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.

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

¹ **All. 1** *Certificato di destinazione urbanistica.*

Particella 139	NORD EST	part. 142
	NORD OVEST	part. 138
	SUD OVEST	part. 145
	EST	part. 142



DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO

I dati identificativi riportati nel pignoramento :

- 1) 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;
- 2) 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,



corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e consentono l'univoca individuazione dei beni ovvero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR. II di Latina il 15/04/2014 ai NN. 7601/9694 di Reg. Part. e Reg. Gen. A favore della Sig.ra



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE



Riguardo alle particelle di terreno interessate dalla procedura espropriativa non sono state eseguite operazioni per l'aggiornamento catastale e inoltre occorre sottolineare che, al fine di contenere i costi della perizia, non sono stati condotti

rilievi topografici tesi ad accertare l'effettiva consistenza dei fondi e la congruenza dei confini attualmente demarcati con quelli catastali.

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 PRG approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 893 del 09/03/1976, i terreni distinto in NCT di Cisterna di Latina al fg. 118 mapp. le 139 e mapp.le 138 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;
- 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.

DEFINIZIONE DEI LOTTI

Data la situazione dei beni oggetto della presente esecuzione, questi possono essere venduti in unico lotto.



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

- **Terreno** NCT del 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 Redd. Dom. € 1,52 Redd. Agr. € 0,53 per il diritto di proprietà. Intestato alla ditta

- **Terreno** NCT del 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 alla ditta

DIVISIBILITA' DEI LOTTI E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili distinti al NCT al fg. 118 part.lla 138 e part.lla 139 del Comune di Cisterna di Latina sono pignorati 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.

Gli immobili oggetto della procedura espropriativa:

a) partic. 138 fg. 118, inserita nel NCT del Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti, nr 58;

b) partic. 139, fg. 118, inserita nel NCT del Comune di Cisterna di Latina, Via Enrico Toti, nr 58;

risultano intestati alla ditta in virtù della donazione stipulata dal

notaio Celeste di Latina del 28/06/2011 Rep. N ° 77391 e Racc. N° 27627 trascritta presso la CC.RR.II. di Latina Reg. Partic. 12586 e Reg. Gen. 18655 del

28/07/2011. Il titolo relativo alle particelle su menzionate legittima il possesso del Sig. e ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuto presso la C.C. RR. Il di Latina il 15/04/2014.

ESISTENZA DI VINCOLI

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.

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 e sono sottoposte al vincolo sismico ex DM 01 aprile 1983 a norma della legge 02/02/1974 n ° 64.

VALORE DEGLI IMMOBILI

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 $0,0042 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 140,70 \text{ €}$

TOTALE $0,0180 \times 33.500,00 \text{ €/ha} = 603,00 \text{ €}$

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 $V_{\text{terreni}} = \underline{\underline{\text{€ } 603,00}}$ se insieme a questi terreni non vi fosse la presenza di un'abitazione abusivamente realizzata e dichiarata non sanabile nella precedente CTU. Lo scrivente, in risposta alla richiesta del giudice dott. Piccialli, formulata nell'udienza del 13/01/2016, ha stimato il costo delle opere di demolizione e di trasporto in discarica dell'opera abusiva a carico dell'acquirente, redatto con l'ausilio della "Tariffa Prezzi 2012 della Regione Lazio" approvata con Legge Regionale nr 12 del 13/08/2011, che dovrà essere detratto dalla cifra sopra menzionata, pari a: $\underline{\underline{255mc \times 14,46 \text{ €/mc} = 3.687,70 \text{ €}}}$.

Occorre tuttavia precisare che l'immobile, oggetto della procedura, è parte integrante di un fabbricato caratterizzato da una struttura funzionale e portante unitaria non indipendente che non permette la possibilità di effettuare delle operazioni di demolizione senza arrecare danni alle altre proprietà presenti nel fabbricato non interessate dal procedimento.

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 gli immobili verranno ceduti mediante normale tassazione.

Con la presente relazione, composta di n. 11 (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.

Latina, 22/03/2016



Con Ossequio

IL CTU Arch. Simoneschi Luigi

ALLEGATI:

All. 1 - Certificato di destinazione urbanistica.

All. 2 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

