

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2013 R.G.E.



CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT S.P.A.

G. E.: DOTT. ALFONSO PICCIALLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1- Premessa

Con decreto del G.E. dott. Alfonso Picciali, io sottoscritto geom. Antonio De Simone, con studio in Terracina Via Appia Antica n.39/bis, venivo nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe e, pertanto, invitato a prestare giuramento all'udienza del 15 novembre 2013.

In tale udienza prestavo il giuramento di rito, prendevo conoscenza del mandato e mi riservavo di comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

Il mandato pone i seguenti quesiti:

- 1) controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipo-catastale in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali;
- 2) descrivere - previo accesso - e identificare l'immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali;
- 3) accertare la conformità attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando - in questo caso - la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) riportare lo stato di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 5) elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 7) procedere, ove necessario ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto - ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante - provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 8) verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito;
- 9) riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa;
- 10) precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere - previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione - alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento;
- 11) riferire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti con le formalità di cui al punto 9), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 12) determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti.

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

- a) previo ritiro nel termine max di gg. dieci del fascicolo predisposto dalla

Cancelleria, restituisca in Cancelleria non oltre giorni 100 da oggi i risultati delle indagini svolte in apposita relazione - originale e copia - redatta compiutamente e distintamente per singolo quesito, completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su cd rom, allegando documentazione fotografica interna ed esterna e consegnando il fascicolo di ufficio contenente la produzione di cui all'art. 567, 2° comma cpc. Le copie in cartaceo ed i files del cd-rom non dovranno contenere il nome del debitore, al posto del quale comparirà la dicitura “debitore”, né quello di terzi estranei alla procedura (es. confinanti, danti causa, occupanti, ecc.);

b) provveda ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza come di seguito indicata, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, allegando gli avvisi di ricevimento della raccomandata di cui al punto 2 e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

c) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene con elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica per i terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ed infine l'atto

- di provenienza ultraventennale ove mancante nella documentazione in atti;
- d) provveda ad allegare alla relazione la planimetria del 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria per la vendita;
- e) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su istanza depositata in Cancelleria, e alla quale aderiscano tutti i creditori;
- f) formuli tempestiva istanza di rinvio del deposito della relazione in caso di impossibilità di osservanza del termine, provvedendo alla notifica alle parti.

2- Le operazioni peritali.

Dopo aver esaminato gli atti e richiesta la documentazione necessaria presso gli uffici competenti, con raccomandata A.R. comunicavo alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 gennaio 2014 alle ore 10,00 presso l'immobile interessato dalla procedura, sito nel Comune di Terracina in Via Migliara 57 n.80.

In tale giorno ed ora sui luoghi interessati, alla presenza dell'esecutato e con l'assistenza della mia collaboratrice arch. Dalila De Simone, davvo inizio ai rilievi grafici e fotografici necessari per un compiuto espletamento dell'incarico.

In merito al possesso degli immobili di cui si tratta, l'esecutato dichiarava:

- 1) *“L’abitazione è abitata dal sottoscritto e dal padre novantenne ...omissis...”*;
- 2) *“Tutti i manufatti oggetto dell’esecuzione di cui si tratta e gli stessi terreni agricoli, sono utilizzati dal sottoscritto esecutato per l’attività di imprenditore agricolo”*.

Il tutto come meglio si evince nel verbale di sopralluogo allegato “A”.

I rilievi metrici e fotografici sono continuati sopralluogo, sempre alla presenza dell'esecutato, nei giorni 4 e 11 febbraio 2014.

Per la particolare complessità della procedura e per sopraggiunti gravi problemi di salute, con istanza del 19 marzo 2014 chiedevo alla S.V. Ill.ma una proroga, di giorni 90, per il deposito dell'elaborato peritale.

Successivamente, per l'aggravarsi del mio stato di salute, che ha condizionato e condiziona sensibilmente la mia vita privata e professionale, circostanza ben nota all'Ufficio, con istanze del 17 settembre 2014 e del 29 gennaio 2015 chiedevo ulteriori proroghe per il deposito della relazione peritale, rispettivamente di giorni 90 e 60.

Dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente lo studio degli atti, gli accessi, i rilievi, le visure e la richiesta di documentazione presso il Catasto Terreni e Fabbricati, le pratiche di variazione catastale con procedura “docfa” presso il Catasto Fabbricati, la partica di variazione di coltura con procedura “docte” presso il Catasto Terreni, le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, gli accertamenti e la richiesta di documentazione

presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia - Settore Sportello Unico per l'Edilizia e Settore Vigilanza Edilizia del Comune di Terracina, la richiesta del certificato di "destinazione urbanistica" presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia del Comune di Terracina, la richiesta del contratto di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, e tutto quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere sufficientemente edotto per rispondere, con la massima serenità di giudizio, ai quesiti previsti dall'incarico.

3- In merito al primo quesito (*controllare prima di ogni attività la completezza della documentazione ipo-catastale prodotta in atti, segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali*).

La documentazione ipo-catastale in atti, costituita dalle certificazioni iscrizioni e trascrizioni rilasciata da RR. II. di Latina, e dalle certificazioni storiche ed estratti di mappa del Catasto Fabbricati/Terreni, appare completa.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, per il periodo dal 19.02.2013 al 12.11.2014 sono state richieste ispezioni di aggiornamento a nome dell' esecutato, di seguito appresso riportate:

- Elenco sintetico delle formalità a nome dell' esecutato (cfr. allegato "D");
- Nota Trascrizione reg. gen. n. 6802 reg. part. n. 5342 del 17.03.2014 (cfr. allegato "D1").

A seguito dell' accesso sui luoghi si riscontrava la mancanza di conformità tra l'indirizzo agli atti del catasto fabbricati e quello rilevato in loco, erronea qualità agli atti del catasto terreni di una piccola porzione del

fondo di cui al foglio 170 particella 83, nonché errata rappresentazione in mappa della porcilaia/pollaio facenti parte della originaria particella 88 subb. 1 e 2 del foglio 170.

Inoltre, a seguito di verifiche effettuate presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Settore Vigilanza Edilizia del Comune di Terracina, si accertava che alcuni dei manufatti agricoli (fienile e piccolo magazzino) facenti parte della originaria particella 88 subb. 1 e 2 del foglio 170, erano privi di titolo abilitativo e non suscettibili di condono edilizio.

Pertanto, per l'aggiornamento degli atti del Catasto Fabbricati e Terreni, esecutivo:

- Docfa telematico per “variazione toponomastica” prot. n. LT0203011 del 10.12.2014, relativamente agli immobili nel catasto Fabbricati al foglio 170 particella 87 subb. 1 e 2, e particella 119 (ex 88 subb. 1 e 2) (cfr. allegato “H”);
- Tipo mappale Catasto Terreni/Fabbricati con “pregeo” prot. n. 20329 approvato il 13.02.2015 (cfr. allegato “H1”);
- Docfa telematico per “ampliamento (errata rappresentazione in mappa), demolizione parziale e richiesta di ruralità” prot. n. LT0032774 del 06.03.2015, relativamente agli immobili nel catasto Fabbricati al foglio 170 particella 119 (ex 88 subb. 1 e 2) (cfr. allegato “H2”);
- Docte per “variazione di coltura” parziale prot. n. LT0208092 del 18.12.2014 , relativamente al fondo nel catasto terreni al foglio 170 particella 83, (cfr. allegato “I”).

Alla luce delle suddette variazioni, la documentazione catastale prodotta dal creditore procedente, viene integralmente sostituita con:

- visura per immobile Catasto Fabbricati foglio 170 particella 87 subb. 1 e 2 (cfr. allegato “E”);
- visura per immobile Catasto Fabbricati foglio 170 particella 119 (cfr. allegato “E1”);
- Visura per immobile Catasto Terreni foglio 170 particella 86 (cfr. allegato “E2”);
- Visura per immobile Catasto Terreni foglio 170 particella 83 (cfr. allegato “E3”);
- Visura per immobile Catasto Terreni foglio 182 particella 54 (cfr. allegato “E4”);
- Visura per immobile Catasto Terreni foglio 160 particella 103 (cfr. allegato “E5”);
- planimetria catasto fabbricati foglio 170 particella 87 subb. 1 e 2 (cfr. allegato “G”);
- planimetria catasto fabbricati foglio 170 particella 119 scheda n.1 e 2 (cfr. allegato “G1”);
- estratto di mappa foglio 170 aggiornato (cfr. allegato “F”);
- estratto di mappa foglio 182 aggiornato (cfr. allegato “F1”);
- estratto di mappa foglio 160 aggiornato (cfr. allegato “F2”).

4- In merito al secondo quesito *(descrivere – previo necessario accesso – e identificare l’immobile pignorato, comprendendo confini e dati catastali).*

L’oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un compendio immobiliare agricolo sito nella città di Terracina in via Migliara 57 nc.80, ad eccezione di un appezzamento di terreno posto sulla stessa Via

Migliara 57 a circa km 3,400 prima del detto nc. 80, della superficie catastale complessiva, inclusa l'area di sedime delle costruzioni, di mq 88.446.

Detto compendio immobiliare agricolo, escludendo i manufatti realizzati senza titolo abilitativo e non suscettibili di condono edilizio (fienile e piccoli magazzini campiti di colore giallo nell'elaborato grafico allegato "B"), dei quali riferirò nel dettaglio in risposta al nono quesito, è composto da:

- a) abitazione con corte;
- b) magazzini tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli ;
- c) stalla;
- d) silomais/concimaia;
- e) porcilaia/pollaio;
- f) Corte accessori agricoli di cui ai punti "b", "c", "d" ed "e" ;
- g) Terreno agricolo fg. 170 part. 86;
- h) Terreno agricolo fg. 170 part. 83;
- i) Terreno agricolo fg. 182 part. 54;
- l) Terreno agricolo fg. 160 part. 103.

Il compendio immobiliare agricolo confina:

- Fondo principale con abitazione ed accessori agricoli: fascia frangivento (part. 28 del fg. 170) parallela alla Migliara 57, part. 57 del fg. 170, part. 100 del fg 170, part. 63 del fg.170, part. 38 del fg. 170, part. 36 del fg. 170, part. 1 del fg. 182, strada consorziale Lungo Sisto (part.10 del fg.182), part. 55 del fg. 182, part. 61 del fg. 182, part. 60 del fg. 182.
- Terreno agricolo di cui al punto "l": fascia frangivento (part. 61

del fg. 160) parallela alla Migliara 57, part. 104 del fg. 160, canale di bonifica, part. 50 del fg. 160.

Il tutto evidenziato con la campitura in rosso nelle tavv. 0,7,8 e 9 dell'elaborato grafico allegato "B"

Il compendio immobiliare agricolo de quo è pervenuto all'esecutato attraverso vari atti di compravendita di seguito appresso riportati:

- *Terreno agricolo di cui al punto "i" nel catasto terreni al fg. 182 part. 54: atto compravendita ai rogiti del notaio Ernesto Narciso di Terracina del 10.10.2002, rep. n. 11072 e racc. n. 3311, registrato a Latina il 22.10.2002 al n. 5641 e trascritto a Latina il 11.10.2002 Reg. Gen. n. 24534, Reg. Part. n. 17235 (cfr. allegato "P");*
- *Accessori agricoli con corte esclusiva di cui ai punti "b", "c", "d", "e" e "f" nel catasto fabbricati al fg. 170 part. 119 (ex 88 subb. 1 e 2), terreno agricolo di cui al punto "h" nel catasto terreni al fg. 170 part. 83, e terreno agricolo di cui al punto "l" nel catasto terreni al fg. 160 part. 103: atto compravendita ai rogiti del notaio Ernesto Narciso di Terracina del 20.12.2005, rep. n. 17763 e racc. n. 5400, registrato a Latina il 22.12.2005 al n. 10443 e trascritto a Latina il 23.12.2005 Reg. Gen. n. 42756, Reg. Part. n. 21017 (cfr. allegato "Q");*
- *Abitazione con corte esclusiva di cui al punto "a" nel catasto fabbricati al fg. 170 part. 87 subb. 1 e 2, e terreno agricolo di cui al punto al punto "g" nel catasto terreni al fg. 170 part. 86: atto compravendita ai rogiti del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 30.07.2007, rep. n. 473370 e racc. n. 35585, registrato a Viterbo*

il 30.07.2007 al n. 9350/IT e trascritto a Latina il 31.07.2007 Reg.

Gen. n. 29553, Reg. Part. n. 14715 (cfr. allegato "R").

Il compendio immobiliare agricolo de quo, a seguito dell'aggiornamento degli atti del Catasto Fabbricati e Terreni, oggetto di attività professionali analiticamente riportati nel precedente quesito (cfr. allegati H, H1, H2 e I), è riportato nel Catasto Fabbricati/Terreni del comune di Terracina in ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1", rispettivamente:

▪ Catasto Fabbricati:

- *Abitazione con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 87 – subb. 1 e 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani – Rendita € 484,18 (cfr. allegato "E");*
- *Accessori agricoli con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 119 – Categoria D/10 – Rendita € 1.220,00 (cfr. allegato "E1").*

▪ Catasto Terreni:

- *Terreno agricolo: foglio 170 - particella 86 - qualità: Seminativo di 3 classe - superficie are 11.15 - reddito dominicale € 11,06 - reddito agrario € 9,79 (cfr. allegato "E2");*
- *Terreno agricolo: foglio 170 – particella 83 – qualità: seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 2.76.90 - reddito dominicale € 489,08 - reddito agrario € 214,51 (cfr. allegato "E3");*
- *Terreno agricolo: foglio 182 - particella 54 - qualità: Seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 3.37.82 - reddito dominicale € 596,69 - reddito agrario € 261,70 (cfr. allegato "E4");*

- *Terreno agricolo: foglio 160 - particella 103 - qualità: Seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 2.00.00 - reddito dominicale € 265,46 - reddito agrario € 185,92 (cfr. allegato "E5");*

Gli immobili che compongono il compendio immobiliare agricolo de quo, vengono di seguito dettagliatamente descritti.

4.1- Abitazione con corte.

L'abitazione in questione è posta in una costruzione unifamiliare al piano terra, ed è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con dispensa, disimpegno, 3 stanze da letto, bagno e portico il tutto per una superficie abitabile lorda di mq 147,72 ed una superficie non residenziale lorda di mq 17,74.

Inoltre, l'abitazione ha una corte esclusiva della superficie catastale, al netto dell'area di sedime (abitazione e portico), di mq 382,54.

La superficie di calcolo complessiva, considerando il portico al 50% della superficie reale, e l'area scoperta pertinenziale al 2% della superficie catastale, e pari a mq 164,24.

Il tutto come meglio si evince dalla "Tavola 1" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C1".

Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti: struttura portante in muratura con solaio in latero/cemento; copertura a tetto del tipo a padiglione con tegole portoghesi in cotto, grondaia in lamiera zincata verniciata e pluviali in pvc; tramezzi interni in laterizio forato;intonaci interni ed esterni del tipo civile; pavimenti interni in marmettoni di graniglia e cemento 40x40 in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno con gress porcellanato 20x20; rivestimento pareti bagno e cucina in maioliche 20x25

(bagno - h 2,00) e 15x15 (cucina – h 1,65); infissi interni in legno tamburato; infissi esterni: finestre in legno al naturale con avvolgibili in pvc; tinteggiatura interna con tinta semilavabile traspirante; tinteggiatura esterna a quarzo plastico; impianti idrico ed elettrico sottotraccia; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria del tipo commerciale; impianto di riscaldamento non presente; adduzione idrica per allaccio al pozzo trivellato; smaltimento delle acque reflue presumibilmente attraverso pozzo a tenuta stagna, come si evince dal progetto approvato dalla CEC in data 22.06.1983 ed allegato alla Concessione Edilizia n. 908 del 27.02.1984, per il quale, previo verifiche ed eventuali adeguamenti, va richiesta l'autorizzazione allo scarico sul suolo ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Lo stato di conservazione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura, può ritenersi sostanzialmente buono.

4.2- Magazzini e tettoia ricovero macchine e attrezzi agricoli.

E' costituito da due locali contigui, con accessi indipendenti e non comunicanti, oltre a una tettoia.

Il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 153,30 per i magazzini, e mq 168,54 per la tettoia.

La superficie di calcolo complessiva, considerando la tettoia al 50% della superficie reale, e pari a mq 237,57.

Il calcolo delle citate consistenze, è stato eseguito al netto della opere realizzate senza titolo abilitativo (campito di colore giallo nell'elaborato grafico allegato "B"), delle quali riferirò nel dettaglio in risposta al nono quesito.

Le caratteristiche dimensionali e costruttive relative ai singoli

manufatti, sono le seguenti:

- *Corpo principale*: ha una superficie lorda di mq 95,25 ed una altezza interna media di mt 4,49 circa. Le caratteristiche costruttive principali sono: struttura portante verticale in muratura; copertura a tetto con due falde simmetriche realizzata con travetti precompressi, tavelloni e manto di finitura con tegole marsigliesi in cotto; intonaci interni ed esterni a calce; pavimento in battuto di cemento; finestre a vasistas in ferro; porte di accesso a due ante scorrevoli in ferro.
- *Corpo laterale nord-est*: ha una superficie lorda di mq 58,05 ed una altezza interna media di mt 3,08 circa. Le caratteristiche costruttive principali sono: struttura portante verticale in muratura e ferro; copertura a tetto mono falda realizzata con struttura in ferro e manto di finitura con pannelli di lamiera grecata; intonaci interni ed esterni al grezzo con sbruffatura di malta cementizia; pavimento in battuto di cemento; finestre in ferro; porta di accesso principale a due ante in ferro (porta di accesso lato tettoia mancante).
- *Tettoia*; ha una superficie lorda di mq 168,54 ed una altezza interna media di mt 3,89 circa. Le caratteristiche costruttive principali sono: struttura portante verticale in muratura e ferro; copertura a tetto a due falde simmetriche per la zona centrale e mono falda per le zone laterali, realizzata con struttura in ferro e manto di finitura con pannelli di lamiera grecata; intonaci delle strutture murarie al grezzo con sbruffatura di malta cementizia;

pavimento in battuto di cemento.

Il tutto come meglio si evince dalla “Tavola 2” dell’elaborato grafico allegato “B” e dall’elaborato fotografico allegato “C2”



In generale, lo stato di conservazione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura dei manufatti innanzi descritti, può ritenersi sostanzialmente discreto.

4.3- Stalla.

E’ costituito da un unico corpo di fabbrica con due accessi principali e due accessi per transito bestiame, della superficie lorda di mq 253,45 ed una altezza interna media di mt 4,58 circa (cfr. “Tavola 3” dell’elaborato grafico allegato “B” e dall’elaborato fotografico allegato “C3”).

Le caratteristiche costruttive principali sono: struttura portante verticale in muratura; copertura a tetto con due falde simmetriche realizzata con orditura in ferro e manto di finitura con lastre ondulate di eternit; intonaci interni ed esterni del tipo civile; pavimento in battuto di cemento; finestre a vasistas in ferro; porte principali a due ante scorrevoli in ferro e porte per transito bestiame a due ante battenti in ferro.

Fatta eccezione per la copertura con lastre ondulate di eternit, per la quale dovrà necessariamente prevedersi un intervento di bonifica, lo stato di conservazione delle parti strutturali, complementari e di rifinitura, può ritenersi sostanzialmente discreto.



4.4- Silomais/concimaia.

La superficie lorda è pari a mq 169,83 circa, per i silomais e mq 109,84 circa per la concimaia (cfr. “Tavola 4” dell’elaborato grafico allegato “B” e dall’elaborato fotografico allegato “C4”).



Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti: struttura orizzontale in calcestruzzo armato con pareti di contenimento (h 1,57/0,40 mt) in calcestruzzo armato e/o muratura.

Lo stato di conservazione può ritenersi in generale buono.

4.5- Porcilaia/pollaio.

Ha base quadrata con copertura a tetto a due falde, per una superficie lorda di mq 25,00 ed un'altezza media di mt 1,95 circa (cfr. "Tavola 5" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C5").

Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti: struttura verticale in muratura; copertura realizzata in parte con travetti precompressi, tavelloni e manto di finitura con tegole marsigliesi in cotto, ed in parte con pannelli di lamiera ondulata; intonaci esterni del tipo civile; pavimento in battuto di cemento; infissi esterni in ferro.

Per la vetustà e per la mancanza di manutenzione, lo stato di conservazione dell'immobile può ragionevolmente ritenersi insufficiente.

4.6- Corte accessori agricoli.

Riportata al catasto al foglio 170 particella 119/parte (ex 88), ha una superficie catastale lorda di mq 5.311 e una superficie catastale di mq 4.430, al netto delle aree di sedime dei manufatti su di essa riportati ed in precedenza descritti (cfr. "Tavola 7" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C7").

Su di essa si articola una idonea viabilità interna per il transito dei mezzi aziendali, e per il collegamento al contiguo fondo agricolo, nonché aree di servizio strumentali alla conduzione dell'azienda.

4.7- Terreno agricolo fg. 170 part. 86.

Ha una superficie catastale di mq 1.115, ed è occupata in massima parte dalla viabilità interna strumentale alla conduzione dell'azienda (cfr. "Tavola 7" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C7").

4.8- Terreno agricolo fg. 170 part. 83.

Ha una superficie catastale di mq 27.690, ed è accessibile attraverso la contigua corte degli accessori agricoli, di cui al precedente paragrafo 4.6 (cfr. "Tavola 7" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C7").

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo.

Viene normalmente coltivato a seminativo.

4.9- Terreno agricolo fg. 182 part. 54.

Ha una superficie catastale di mq 33.782, ha accesso dalla strada consorziale Lungo Sisto in terra battuta nonché, attraverso un ponticello carrabile anche dal contiguo terreno agricolo descritto al precedente paragrafo 4.8 (cfr. "Tavola 8" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C8").

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo.

Viene normalmente coltivato a seminativo.

4.10- Terreno agricolo fg. 160 part. 103.

Ha una superficie catastale di mq 20.000, ed è allo stato intercluso in quanto l'esecutato non ha mai realizzato, come previsto nell'atto di compravendita del notaio Narciso del 20.12.2005 (cfr. allegato "Q"), un ponticello che, attraverso la fascia frangivento, ne consentirebbe l'accesso dalla Via Migliara 57.

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo (cfr. "Tavola 9" dell'elaborato grafico allegato "B" e dall'elaborato fotografico allegato "C9").

Viene normalmente coltivato a seminativo.

Il compendio immobiliare agricolo nella sua totalità è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche del Comune di Terracina:

- Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28.11.1972:
 - Zona Omogenea "E" – (territorio agricolo) con indice fondiario di fabbricabilità 0,03 mc/mq;
- Legge Regionale 22.12.1999, n.38 – Norme sul governo del territorio:
 - Zona Agricola con indice di fabbricabilità 0,01 mc/mq.

Il tutto, come meglio si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18.12.2014 dal Dipartimento Urbanistica ed Edilizia, Attività Produttive, Socio Culturali, Turistiche e Sportive – settore urbanistica del Comune di Terracina, che si allega sotto lettera "L".

Inoltre, il compendio immobiliare agricolo ricade nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), aggiornato con decreti n.1 e 2 del 24 gennaio 2011 e n.3 del 22 febbraio 2011, in "Area di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27)".

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

Da attento esame della documentazione agli atti, dagli accertamenti catastali e dagli accessi sui luoghi è emerso che i dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile.

6- In merito al quarto quesito (*riportare lo stato di possesso con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento – ove l'immobile risultasse occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*).

Il compendio immobiliare agricolo è oggetto del “*contratto di affitto di fondo rustico attrezzato*” stipulato, tra l'esecutato ed il signor ...*omissis*..., il 31 maggio 2010 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina il 31 maggio 2010 al n. 5314, ma non trascritto.

La durata del citato contratto di affitto è prevista in anni 15 (quindici) e il canone d'affitto annuo concordato tra le parti è di € 150/00 (euro

centocinquanta/00).

Si precisa in merito che il canone di affitto convenuto tra le parti è inferiore di un terzo al giusto prezzo di mercato (art. 2923 comma 3 c.c.).

Per la valutazione nel dettaglio dei vari punti (n. 9 articoli) concordati tra le parti, si allega copia del citato contratto d'affitto rilasciata, al sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate ed allegata sotto lettera "K".

Per una corretta e compiuta informazione, riferisco che, nei vari accessi eseguiti, ho sempre avuto la presenza del solo esecutato.

7- In merito al quinto quesito (*elencare sulla base dei documenti in atti le formalità pregiudizievoli ed inoltre l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*).

Dall'esame dei documenti in atti e dalle ispezioni di aggiornamento eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 19.02.2013, si rilevano, con esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili de quibus da cancellare, ordinate per data:

1) Il 11.10.2002 Reg. Part. 3865 Reg. Gen. 24544

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

a favore CREDITO AGRICOLO & INDUSTRIALE S.P.A. con sede in Roma

e contro esecutato ed altra persona estranea alla procedura

2) Il 31.07.2007 Reg. Part. 9894 Reg. Gen. 29554

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

a favore BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano

e contro esecutato

3) Il 02.04.2012 Reg. Part. 753 Reg. Gen. 7366



ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

e contro esecutato

4) Il 06.04.2012 Reg. Part. 803 Reg. Gen. 7975



ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore 3 E S.A.S DI con sede in

e contro esecutato

5) Il 07.12.2012 Reg. Part. 2856 Reg. Gen. 26301

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con

sede in Verona

e contro esecutato



6) Il 04.02.2013 Reg. Part. 1714 Reg. Gen. 2426

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

e contro esecutato

7) Il 17.03.2014 Reg. Part. 5342 Reg. Gen. 6802

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano

e contro esecutato



8- In merito al sesto quesito *(indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a*

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico).



I terreni di cui al foglio 170 particella 83, foglio 170 particella 119 già 88 subb. 1 e 2 e foglio 182 particella 54 sono gravati da vincolo derivante da contratto incidente sulla attitudine edificatoria degli stessi, e più precisamente:



- *Atto unilaterale d'obbligo edilizio* con autentica di firma dal Notaio Ernesto Narciso di Terracina del 11.06.2004 rep. n.14375, trascritto a Latina il 15.06.2004 Registro Particolare n. 10227, Registro Generale n. 16322.

Il citato atto d'obbligo, funzionale all' approvazione del progetto di un fienile sulla particella 119 già 88 subb. 1 e 2 del foglio 170, può essere revocato, previo consenso del Comune di Terracina, in quanto il fienile de quo non è mai stato realizzato (cfr. allegato "D2").



Per quanto attiene i terreni di cui al foglio 170 particella 83, particella 86, particella 87 subb. 1 e 2 e particella 119 già 88 subb. 1 e 2 si riferisce che gli stessi sono stati di fatto già asserviti alla concessione edilizia n. 908 del 27.02.1984 (progetto approvato dalla CEC il 22.06.1983) rilasciata dal Comune di Terracina per la realizzazione di una stalla, concimaia con pozzo nero ecc.



Infine, per quanto attiene il terreno di cui al foglio 160 particella 103, dalla documentazione agli atti non risulta alcun vincolo derivante da contratto incidente sulla attitudine edificatoria, salvo errori ed omissioni.



Per una più completa informazione e sempre in merito al terreno al

foglio 160 particella 103, riporto di seguito quanto integralmente si legge all' "ART. 2 - PRECISAZIONI" dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ernesto Narciso di Terracina del 20.12.2005 Rep. 17763 Racc. 5400 (cfr. allegato "Q"):

Le vendite si effettuano nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le accessioni e gli accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato.

Precisano le parti che l'accesso al terreno venduto dalla signora , essendo intercluso, avverrà attraverso il ponte esistente sul canale di bonifica parallelo alla Migliara 57 e prospiciente le particelle 96 e 104 di proprietà della venditrice e verrà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari sei, che correrà esterno al muro di recinzione, fino a raggiungere il terreno oggetto di acquisto. Detta servitù graverà sulle particelle 96 e 104 del foglio di mappa 160 e avrà la durata di anni 3 a partire dall'acquisto ossia il tempo necessario per realizzare un autonomo accesso dalla Via Migliara 57, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni. Qualora dette autorizzazioni fossero negate per cause non imputabili all'acquirente, egli continuerà a passare attraverso l'attuale accesso garantendo il buon mantenimento.

L'acquirente si impegna a non alterare l'equilibrio idrogeologico attuale onde evitare esondazioni nella residua proprietà della venditrice.

9- In merito al settimo quesito *(procedere, ove necessario ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto – ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante –*

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, nonché all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate).

A seguito dell' accesso sui luoghi si riscontrava la mancanza di conformità tra l'indirizzo agli atti del catasto fabbricati e quello rilevato in loco, erronea qualità agli atti del catasto terreni di una piccola porzione del fondo di cui al foglio 170 particella 83, nonché errata rappresentazione in mappa della porcilaia-pollaio facenti parte della originaria particella 88 subb. 1 e 2 del foglio 170.

Inoltre, a seguito di verifiche effettuate presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Settore Vigilanza Edilizia del Comune di Terracina, si accertava che alcuni dei manufatti agricoli (fienile e piccolo magazzino) facenti parte della originaria particella 88 subb. 1 e 2 del foglio 170, erano privi di titolo abilitativo e non suscettibili di condono edilizio.

Pertanto, per gli aggiornamenti degli atti del Catasto Fabbricati e Terreni, esecutivo:

- Docfa telematico per “variazione toponomastica” prot. n. LT0203011 del 10.12.2014, relativamente agli immobili nel catasto Fabbricati al foglio 170 particella 87 subb. 1 e 2, e particella 119 (ex 88 subb. 1 e 2) (cfr. allegato “H”);
- Tipo mappale Catasto Terreni/Fabbricati con “pregeo” prot. n. 20329 approvato il 13.02.2015 (cfr. allegato “H1”);
- Docfa telematico per “ampliamento (errata rappresentazione in mappa) e demolizione parziale” prot. n. LT0032774 del 06.03.2015, relativamente agli immobili nel catasto Fabbricati al foglio 170 particella 119 (ex 88

subb. 1 e 2) (cfr. allegato “H2”);

- Docte per “variazione di coltura” parziale prot. n. LT0208092 del 18.12.2014 , relativamente al fondo nel catasto terreni al foglio 170 particella 83, (cfr. allegato “I”).

Alla luce delle suddette variazioni, il compendio immobiliare agricolo oggetto della presente procedura esecutiva ha assunto nel Catasto Fabbricati e Terreni i seguenti nuovi identificativi e dati di classamento:

▪ Catasto Fabbricati:

- *Abitazione con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 87 – subb. 1 e 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani – Rendita € 484,18 (cfr. allegato “E”);*
- *Accessori agricoli con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 119 – Categoria D/10 – Rendita € 1.220,00 (cfr. allegato “E1”).*

▪ Catasto Terreni:

- *Terreno agricolo: foglio 170 - particella 86 - qualità: Seminativo di 3 classe - superficie are 11.15 - reddito dominicale € 11,06 - reddito agrario € 9,79 (cfr. allegato “E2”);*
- *Terreno agricolo: foglio 170 – particella 83 – qualità: seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 2.76.90 - reddito dominicale € 489,08 - reddito agrario € 214,51 (cfr. allegato “E3”);*
- *Terreno agricolo: foglio 182 - particella 54 - qualità: Seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 3.37.82 - reddito dominicale € 596,69 - reddito agrario € 261,70 (cfr. allegato “E4”);*
- *Terreno agricolo: foglio 160 - particella 103 - qualità: Seminativo*

irriguo di 2 classe - superficie ha 2.00.00 - reddito dominicale € 265,46 - reddito agrario € 185,92 (cfr. allegato "E5");

Per quanto sopra si allegano visure attuali del Catasto Fabbricati e Terreni, nonché la planimetrie catastali attuali, rispettivamente riportati sotto lettere "G" e "G1".

10- In merito all'ottavo quesito *(verificare se l'immobile ricada tra quelli per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica" ed in tal caso provvedere in merito).*

Delle costruzioni che compongono il compendio immobiliare agricolo de quo, la sola l'abitazione ricade tra gli immobili per i quali l'attuale normativa impone la "certificazione energetica".

Pertanto, ho redatto, per l'abitazione in questione, l'*Attestato di Prestazione Energetica* (APE) che viene allegato sotto lettera "J".

Così come previsto dalla vigente normativa, l'*Attestato di Prestazione Energetica* (APE) è stato trasmesso alla Regione Lazio, Direzione Regionale "Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative", con raccomandata del 06.02.2015 (cfr. allegato "J1").

11- In merito al nono quesito *(riferire dettagliatamente sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, indicando la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile alla luce della attuale normativa).*

In base a quanto accertato presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia – settore Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Terracina, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 109 del 28.04.1972, previo progetto approvato dalla CEC il 17.10.1971 (cfr. allegato “M”);
- Concessione edilizia n. 908 del 27.02.1984, previo progetto approvato dalla CEC il 22.06.1983 (cfr. allegato “N”).

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Dai rilievi eseguiti sui luoghi sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato con i titoli abilitativi in precedenza riportati, e precisamente:

- *Abitazione.*

Non si sono riscontrate difformità di rilievo;

- *Magazzini e tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli.*

Costruzione principale con dimensioni in tolleranza e diversa distribuzione degli accessi e delle finestre, sia nel numero che nella posizione; tettoia con diversa configurazione planimetrica con diminuzione di superficie. Il tutto è suscettibile di condono edilizio. Inoltre, in aderenza al corpo principale (lato nord-est) risulta realizzato un manufatto non previsto nel relativo progetto approvato e quindi privo di titolo abilitativo, che per caratteristiche dimensionali e temporali risulta suscettibile di condono edilizio. Infine si rileva la presenza di due manufatti posti in adiacenza sul lato sud-ovest del corpo principale e della tettoia (cfr. colore giallo nella tavola 2 dell’elaborato grafico allegato “B”), da ritenersi non suscettibili di condono edilizio e, per tanto, da demolire.

- *Stalla.*

Dimensioni in tolleranza e diversa distribuzione degli accessi e delle

finestre, sia nel numero che nella posizione, difformità suscettibili di condono edilizio.

- *Silomais/concimaia*

Risultano realizzati in difformità con aumento di superficie, ma per caratteristiche dimensionali e temporali suscettibili di condono edilizio.

- *Porcilaia/Pollaio.*

Dimensioni in tolleranza, tamponatura della tettoia prevista in progetto e diversa distribuzione degli accessi e delle finestre, difformità suscettibili di condono edilizio.

- *Fienile.*

Realizzato senza titolo abilitativo e non suscettibile di condono edilizio e, per tanto, da demolire (cfr. colore giallo nella tavola 6 dell'elaborato grafico allegato "B").

Poiché ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40, ultimo comma, della Legge 28.02.1985, n.47, e successive modifiche ed integrazioni, è possibile, dopo il decreto di trasferimento, presentare domanda di condono edilizio nei termini previsti dalla citata norma, limitatamente ai manufatti preesistenti alla data di entrata in vigore della legge n.326 del 24.11.2003.

Tutto ciò premesso, i costi relativi alla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, i costi relativi alle opere di demolizione e ripristino dello status quo ante, possono presuntivamente essere indicati come segue:

▪ *Costi relativi alla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria.*

Si può ragionevolmente predisporre un'unica richiesta di titolo abilitativo in sanatoria avente per oggetto i magazzini (corpo principale e corpo lato

nord/est) e tettoia per ricovero attrezzi agricoli, stalla, silomais/concimaia e porcilaia/pollaio. I presunti costi necessari per la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria, ivi comprendendo oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria, i bolli, gli onorari professionali e quant'altro necessario per la definizione della pratica, possono essere indicati orientativamente in € 28.000,00 (euroventottomila/00) circa.

▪ *costi relativi alle opere di demolizione e ripristino dello status quo ante.*

Sono previsti in demolizione i due manufatti posti in adiacenza sul lato sud-ovest del corpo principale e della tettoia, ed il fienile.

Per detti interventi di demolizione, ivi comprendendo l'eventuale trasporto del materiale di risulta alla discarica autorizzata e relativi oneri di discarica e per la successiva sistemazione del sito, in base alle caratteristiche costruttive dei manufatti, si possono ragionevolmente prevedere i seguenti costi:

- *n. 2 manufatti posti in adiacenza sul lato sud-ovest della tettoia e del magazzino (cfr. colore giallo nella tavola 2 dell'elaborato grafico allegato "B" e foto nn. 3,4 e 5 dell'elaborato fotografico allegato "C2").*

Hanno una superficie coperta complessiva di mq 49,16 e caratteristiche costruttive principali costituite da muratura portante, copertura a tetto con struttura in ferro e lastre di lamiera grecata.

Costo previsto € 1.200,00 (euomilleduecento/00) circa;

- *Fienile (cfr. colore giallo nella tavola 6 dell'elaborato grafico allegato "B" ed elaborato fotografico allegato "C6").*

Ha una superficie di base pari a mq 163,71 e caratteristiche costruttive principali costituite da struttura verticale composta da n. 10 pilastri in

ferro, copertura realizzata con orditura in ferro e manto di finitura con lastre ondulate di eternit.

Per la copertura, oltre alla rimozione, è necessario prevedere lo smaltimento delle lastre di eternit in conformità al DM del 06.09.1994.

Costo previsto € 5.500,00 (eurocinquemilacinquecento/00) circa.

Per tanto, il costo complessivo per gli interventi di demolizione dei manufatti in precedenza riportati può essere ragionevolmente previsto in € 6.700,00 (euroseimilasettecento/00) circa.

12- In merito al decimo quesito (*precisare se la vendita è possibile in uno o più lotti e in quest'ultimo caso procedere – previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione – alla formazione dei lotti identificando i nuovi confini e alla redazione del frazionamento*).

Per garantire la stabilità della conduzione del compendio immobiliare agricolo, è opportuno prevedere la vendita in un unico lotto.

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

Il compendio immobiliare agricolo de quo è pignorato per intero.

14- In merito al dodicesimo quesito (*determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni del prezzo di stima alla luce dello stato di conservazione dell'immobile e*

come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, con i termini e le forme previste dalle leggi vigenti).

14.1- Criterio di stima.

Prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile in questione è opportuno fare delle obiettive considerazioni circa il metodo di stima da adottare.

Ritengo che, per il mercato immobiliare attualmente poco dinamico e per le incertezze ed incognite dell'attuale politica sugli immobili, il "metodo sintetico", basato su una ricerca di mercato puntuale e precisa che tenga conto di beni comparabili reali e specifici e di contrattazioni effettive, sia il più attendibile per pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili.

Pertanto, per determinare il valore commerciale del compendio immobiliare agricolo de quo, procederò senz'altro con il "metodo sintetico" prendendo come base il parametro tecnico a "mq di superficie lorda" per le costruzioni, ed a "mq della superficie catastale" per il terreno agricolo e per il terreno pertinenziale delle costruzioni, ed assumendo il prezzo unitario medio, per singola categoria di immobili che compongono il compendio immobiliare agricolo de quo, derivante da una attenta osservazione del mercato immobiliare della zona interessata e dalla comparazione dei fattori endogeni ed esogeni dei beni in esame e dei beni simili presi in considerazione.

14.2- Valore commerciale dell'immobile.

Premesso tutto quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, agli immobili da valutare; visto che trattasi di categorie di immobili non omogenee caratterizzate da specifiche peculiarità ed autonome caratteristiche valutative; viste le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione e manutenzione delle costruzioni; visto che la stalla ha la copertura realizzata con lastre di eternit e che per tanto dovrà necessariamente essere oggetto di un intervento di bonifica ai sensi delle norme vigenti in materia; viste le peculiarità di ogni singolo “fabbricato”; vista la distribuzione e la funzionalità degli ambienti principali, degli accessori e delle pertinenze; vista l’ubicazione, l’esposizione, l’accesso dalla strada pubblica/strada consorziale e la percorribilità interna; visto che il terreno agricolo al foglio 160 particella 103 è di fatto intercluso e che, pertanto, dovrà essere realizzato un ponticello che attraverso la fascia frangivento ne consentirebbe l’accesso dalla Via Migliara 57; viste le peculiarità del terreno agricolo e del terreno pertinenziale; fatte le necessarie considerazioni e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, posso ragionevolmente assegnare ad ogni singola costruzione ed ai terreni che compongono il compendio immobiliare agricolo de quo, considerandolo non locato ed al lordo dei costi di cui al paragrafo “11”, i seguenti valori:

- Abitazione con corte: € 1.600,00 (euromilleseicento/00) per mq di superficie lorda;
- Magazzini tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli: € 600,00

(euroseicento/00) per mq di superficie lorda;

- Stalla: € 550,00 (eurocinquecentocinquanta/00) per mq di superficie lorda;
- Silomais/concimaia: € 40,00 (euroquaranta/00) per mq di superficie lorda;
- Porcilaia/pollaio :€ 60,00 (eurosessanta/00) per mq di superficie lorda;
- Corte accessori agricoli: € 5,00 (eurocinque/00) per mq di superficie catastale;
- Terreno agricolo fg. 170 part. 86: € 5,00 (eurocinque/00) per mq di superficie catastale;
- Terreno agricolo fg. 170 part. 83: € 4,00 (euroquattro/00) per mq di superficie catastale;
- Terreno agricolo fg. 182 part. 54: € 4,00 (euroquattro/00) per mq di superficie catastale;
- Terreno agricolo fg. 160 part. 103: € 4,00 (euroquattro/00) per mq di superficie catastale;

Tutto ciò premesso, preso atto dell'esistenza del contratto d'affitto di cui al paragrafo "6" lasciando al prudente apprezzamento della S.V. Ill.ma ogni decisione in merito alla opponibilità o meno di detto contratto alla procedura esecutiva, procedo di seguito all'individuazione del valore di mercato del compendio immobiliare agricolo considerando entrambe le ipotesi di *opponibilità* del contratto di affitto in essere.

14.2.a- Valore commerciale dell'immobile considerando il contratto di affitto in essere non opponibile alla procedura esecutiva.

Pertanto, alla luce delle consistenze riportate al paragrafo "4", il

valore commerciale del compendio immobiliare agricolo, al lordo dei presunti costi di cui al paragrafo "11", risulta essere:

▪ Abitazione con corte:			
mq 164,24 x € 1.600,00/mq =	€	262.784,00	
▪ Magazzini tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli:			
mq 237,57 x € 600,00/mq =	€	142.542,00	
▪ Stalla:			
mq 253,45 x € 550,00/mq =	in c.t.	€	139.398,00
▪ Silomais/concimaia:			
mq 279,67 x € 40,00/mq =	in c.t.	€	11.187,00
▪ Porcilaia/pollaio:			
mq 25,00 x € 60,00/mq =	€	1.500,00	
▪ Corte accessori agricoli:			
mq 4.430,00 x € 5,00/mq =	€	22.150,00	
▪ Terreno agricolo fg. 170 part. 86:			
mq 1.115,00 x € 5,00/mq =	€	5.575,00	
▪ Terreno agricolo fg. 170 part. 83:			
mq 27.690,00 x € 4,00/mq =	€	110.760,00	
▪ Terreno agricolo fg. 182 part. 54:			
mq 33.782,00 x € 4,00/mq =	€	135.128,00	
▪ Terreno agricolo fg. 160 part. 103:			
mq 20.000,00 x € 4,00/mq =	€	<u>80.000,00</u>	
Valore commerciale lordo (libero)	€	<u>911.024,00</u>	

Il valore commerciale del compendio immobiliare agricolo, al netto dei presunti costi di cui al paragrafo "11", è il seguente:

- valore lordo:	€	911.024,00
- spese condono edilizio/demolizioni:	€	<u>34.700,00</u>
Valore commerciale netto (libero)	€	<u>876.324,00</u>

Pertanto, *considerando il contratto di affitto in essere non opponibile alla procedura*, il valore commerciale dell'immobile è il seguente:

- *al lordo dei presunti costi di cui al paragrafo "11":* € **911.024,00**
(*euronovecentoundicimilaventiquattro/00*)
- *al netto dei presunti costi di cui al paragrafo "11"* € **876.324,00**
(*eurottocentosestantaseimilatrecentoventiquattro/00*)

14.2.b- Valore commerciale dell'immobile considerando il contratto di affitto in essere opponibile alla procedura.

Premesso:

- che il compendio immobiliare agricolo è oggetto del "contratto di affitto di fondo rustico attrezzato" stipulato, tra l'esecutato ed il signor ...omissis..., il 31 maggio 2010 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina il 31 maggio 2010 al n. 5314, ma non trascritto;
- che la durata del citato contratto di affitto è prevista in anni 15 (quindici);
- che il canone d'affitto annuo concordato tra le parti è di € 150/00 (euro centocinquanta/00).

Considerando il contratto di affitto in essere come opponibile alla procedura, il compendio immobiliare agricolo in questione deve ritenersi non nella disponibilità della esecutato fino al 30.05.2025 e, quindi, fino ad allora sostanzialmente privo della caratteristica della utilizzabilità e della suscettività a produrre reddito.

Premesso che il godimento e la giusta redditività del compendio

immobiliare agricolo si avrà solo alla scadenza del contratto di affitto, il valore commerciale reale attuale è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile *considerato libero* e il cumulo dei redditi netti che lo stesso è potenzialmente capace di produrre dall'attualità fino alla scadenza del citato contratto di affitto e cioè fino al 30.05.2025, al netto dell'importo derivante per il medesimo periodo dal contratto di affitto in essere.

Stabilito che il reddito annuo netto può ragionevolmente prevedersi nella misura del 2% del valore dell'immobile, che il periodo interessato decorre dal 31.03.2015 fino al 30.05.2025, per un totale di anni 10 e mesi 2, procederò per differenza a calcolare il valore commerciale attuale dell'immobile.

Pertanto, sulla base del valore commerciale dell'immobile *considerato libero* di cui al paragrafo "14.2.a" (*al netto dei presunti costi riportati al paragrafo "11"*), il valore commerciale attuale dell'immobile stesso *considerando il contratto di affitto in essere come opponibile alla procedura*, risulta essere:

- Valore commerciale netto (<i>libero</i>)	€ 876.324,00
- Reddito netto non percepibile per anni 16 e mesi 10: [(€ 876.324,00 x 2 % x 10) + (€ 876.324,00 x 2% x 2/12)] – [(€ 150,00 x 10) + (€ 150,00 x 2/12)] = in c.t.	€ 176.661,00
Valore commerciale netto (<i>non libero</i>)	€ 699.663,00

Pertanto, *considerando il contratto di affitto in essere opponibile alla procedura*, il valore commerciale dell'immobile, *al netto dei presunti costi di cui al paragrafo "11"*, è pari a: € 699.663,00

(euroseicentonovantanovemilaseicentosessantatre/00)

15- Conclusioni.

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

Viene allegato alla presente, in triplice copia e su foglio a parte, una dettagliata descrizione dei beni con elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare.

Si allegano inoltre:

A) Verbale di sopralluogo;

B) Elaborato grafico composto da:

- Tavola 0: Planimetria ubicativa – stralcio CTR - scala 1:10.000
- Tavola 1: Abitazione, piano terra in scala 1:100, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/1";
- Tavola 2: Magazzini e tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli, piano terra in scala 1:100; con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/2";
- Tavola 3: Stalla, piano terra in scala 1:100, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/3";
- Tavola 4: Silomais/concimaia, piano terra in scala 1:100, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/4";
- Tavola 5: Porcilaia/Pollaio, piano terra in scala 1:100, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/5";
- Tavola 6: Fienile, piano terra in scala 1:100, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/6";

- Tavola 7: Planimetria catastale foglio 170 aggiornata, in scala 1:2.000, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/7";
 - Tavola 8: Planimetria catastale foglio 182, in scala 1:2.000, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/8";
 - Tavola 9: Planimetria catastale foglio 160, in scala 1:2.000, con punti di vista fotografici relativi all'elaborato allegato "C/9";
- C1) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo all'abitazione con n. 27 fotogrammi;
- C2) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo ai magazzini e tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli con n. 21 fotogrammi;
- C3) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo alla stalla con n. 7 fotogrammi;
- C4) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo al silomais/concimaia con n. 4 fotogrammi;
- C5) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo alla porcilaia/pollaio con n. 3 fotogrammi;
- C6) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo al fienile con n. 3 fotogrammi;
- C7) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo a corte e Terreno agricolo con n. 19 fotogrammi;
- C8) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo al terreno agricolo con n. 13 fotogrammi;
- C9) Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi relativo al terreno agricolo con n. 6 fotogrammi;

- D) Elenco sintetico delle formalità dal 19.02.2013 al 12.11.2014;
- D1) Nota Trascrizione reg. gen. n. 6802 reg. part. n. 5342 del 17.03.2014;
- D2) Nota Trascrizione reg. gen. n. 16322 reg. part. n. 10227 del 15.06.2004;
- D3) Nota Trascrizione reg. gen. n. 21305 reg. part. n. 14543 del 16.10.2001;
- E) Visura per immobile Catasto Fabbricati foglio 170 particella 87 subb. 1
e 2;
- E1) Visura per immobile Catasto Fabbricati foglio 170 particella 119;
- E2) Visura per immobile Catasto Terreni foglio 170 particella 86;
- E3) Visura per immobile Catasto Terreni foglio 170 particella 83;
- E4) Visura per immobile Catasto Terreni foglio 182 particella 54;
- E5) Visura per immobile Catasto Terreni foglio 160 particella 103;
- F) Estratto di mappa attuale Catasto Terreni Comune di Terracina foglio
170;
- F1) Estratto di mappa attuale Catasto Terreni Comune di Terracina foglio
182;
- F2) Estratto di mappa attuale Catasto Terreni Comune di Terracina foglio
160;
- G) Planimetria Catasto Fabbricati Fg. 170 Part. 87 subb. 1 e 2;
- G1) Planimetria Catasto Fabbricati Fg. 170 Part. 119 scheda n.1 e 2;
- G2) Planimetria Catasto Fabbricati Fg. 170 Part. 88 subb. 1 e 2;
- H) Docfa telematico per “variazione toponomastica” prot. n. LT0203011 del
10.12.2014, relativamente agli immobili nel catasto Fabbricati al foglio
170 particella 87 subb. 1 e 2, e particella 119 (ex 88 subb. 1 e 2);
- H1) Tipo mappale Catasto Terreni/Fabbricati con “pregeo” prot. n. 20329
approvato il 13.02.2015;

H2) Docfa telematico per “ampliamento e demolizione parziale” prot. n.

LT0032774 del 06.03.2015, relativamente agli immobili nel catasto
Fabbricati al foglio 170 particella 119 (ex 88 subb. 1 e 2);

I) Docte per “variazione di coltura” parziale prot. n. LT0208092 del
18.12.2014 , relativamente al fondo nel catasto terreni al foglio 170
particella 83;

J) Attestato di certificazione energetica abitazione;

J1) Lettera trasmissione APE Regione Lazio con ricevuta raccomandata;

K) Contratto di affitto del 31.05.2010 registrato a Latina il 31.05.2010;

L) Certificato di destinazione Urbanistica del 18.12.2014;

M) Licenza edilizia n. 109 rilasciata dal Comune di Terracina in data
28.04.1972;

N) Concessione edilizia n. 908 rilasciata dal Comune di Terracina in data
27.02.1984;

O) Copia comunicazione Settore Vigilanza Edilizia Città di Terracina prot.
n. 12169/U del 04.03.2014;

P) Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ernesto Narciso di Terracina
del 10.10.2002, rep. n.11072 e racc. n.3311;

Q) Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ernesto Narciso di Terracina
del 20.12.2005, rep. n.17763 e racc. n.5400;

R) Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luciano D'Alessandro di
Viterbo del 30.07.2007, rep. n.473370 e racc. n.35585.

Terracina 23.03.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

- Geom. Antonio De Simone -