

TRIBUNALE DI LATINA
PROCEDURA ESCUTIVA N°350/2011

tra

██████████ s.p.a.

contro

██████████



Ill.mo Sig. Giudice,
la S.V. mi ha nominato C.T.U. nella procedura Esecutiva n°350/2011 su menzionata e, con giuramento di rito, mi venivano formulati i seguenti quesiti:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° 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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i 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);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..)
3. **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 nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al 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;

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n°1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza di beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili 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 una nuda proprietà).

Per assolvere all'incarico il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione prodotta dalla parte creditrice, ha condotto indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Latina;
- la Ripartizione Tecnica del Comune di Sonnino: settore urbanistico, condono edilizio e settore anti abusivismo edilizio;
- la ripartizione stato civile e anagrafe del Comune di Sonnino;

- la ripartizione stato civile e anagrafe del Comune di Frascati;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina;
- l'Archivio notarile di Latina.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un sopralluogo sull'immobile oggetto della presente perizia in data 05.10.2012, andato deserto in quanto l'esecutata non si è presentata all'appuntamento, e un secondo sopralluogo in data 10.11.2012 dopo la proroga concessa dal Sig. Giudice, così come da verbali allegati.

Durante il sopralluogo sono state verificate tutte le misure e le caratteristiche dell'immobile necessarie per la stima.

Sono state inoltre condotte indagini di mercato presso operatori economici locali del settore edilizio.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto, rientra nella procedura esecutiva n°350/2011, come risulta dalle note di trascrizione di pignoramento immobiliare dirette alla Conservatoria dei RR.II. di Latina a favore di:

- [redacted] con sede [redacted], contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in data 26.08.2011 Reg. Part. 14515 Reg. Gen. 21302 sui seguenti beni appresso individuati:

- Immobile sito a Sonnino in Via Borgo Cimerone, 28: piani T-1-2-3. distinto al N.C.E.U. al foglio n°23 mappale 1126 categoria A/5 classe 4^ vani catastali 8 rendita catastale €. 280,95.

Come specificherò più avanti, in particolare al punto 2 delle risposte ai quesiti, è bene fare riferimento per una corretta individuazione del bene a:

- Immobile sito a Sonnino in Via della Salvia, 3 (ex Via Borgo Cimerone, 28): piani T-1-2-3. distinto al N.C.E.U. al foglio n°23 mappale 1126 categoria A/5 classe 4^ vani catastali 8 rendita catastale €. 280,95.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidatomi e dopo una prima lettura del fascicolo relativo all'esecuzione in oggetto, il sottoscritto si recava per un sopralluogo presso l'immobile pignorato in Sonnino, effettuando, come da verbale allegato, quanto previsto.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, ha partecipato la Dott.ssa Nora Cacciotti, in qualità di custode nominata dal Tribunale di Latina.

Mediante tale sopralluogo si è verificata la rispondenza e la conformità dei beni con l'atto di pignoramento e con gli identificativi catastali.

Si precisa che nella documentazione presente nel fascicolo non è stata allegata la planimetria catastale dell'immobile; la stessa viene prodotta dal sottoscritto C.T.U. ed allegata alla presente perizia (ALLEGATO n°1 planimetria catastale del bene e visura).

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

La documentazione ipotecaria presa in esame, prodotta dalla controparte, appare completa.

In particolare la documentazione delle iscrizioni e trascrizioni a nome dei possessori del bene nel ventennio ci consentono di evidenziare:

Formalità gravanti su detti immobili da cancellare.

A carico di [REDACTED] per il ventennio antecedente al 26.08.2011 (data di trascrizione del pignoramento) risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

- nota del 23.03.2007 Reg. Part. 4958 Reg. Gen. 12642, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma totale di €. 320.000,00 iscritta a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO:

- nota del 26.08.2011 Reg. Part. 14515 Reg. Gen. 21302 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, ufficiale giudiziario del tribunale di Latina Rep. 803 del 08.06.2011 a favore della Banca [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la documentazione catastale, essa risulta completa in ogni sua parte (visure catastali storiche e mappa catastale) tranne per quanto riguarda la planimetria catastale del bene pignorato che risulta assente; la stessa è stata reperita prodotta ed allegata dallo scrivente C.T.U. alla perizia. (ALLEGATO n°1 planimetria catastale del bene e visura)

Lo stabile risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] come si evince dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Perna del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia del 16.03.2007 rep. n° 263272 racc. n° 5210 che si allega alla presente (ALLEGATO n°2 titolo di proprietà).

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Sonnino, nel quartiere denominato Borgo Cimerone o Via Borgo Cimerone al civico 28 come risulta agli atti, sia catastali che ipotecari, è perfettamente individuabile catastalmente un po' meno se ci si riferisce alla toponomastica in quanto all'epoca della nascita del quartiere con la dicitura Borgo Cimerone o Via Borgo Cimerone si faceva riferimento alla località e non alla strada vera e propria. Il quartiere, ancora in fase di completamento riportava una toponomastica ancora imprecisa. Il Comune di Sonnino nell'anno 2000 ha regolamentato la toponomastica dando ad ogni via del quartiere un preciso nome; in seguito a ciò l'immobile, data l'orografia del quartiere, risulta essere dotato di due accessi su altrettante strade ossia: Via degli Olivi al civico 8 a monte del costone che costituisce il quartiere, e, Via della Salvia al civico 3, a valle. L'orografia a fatto si che l'immobile risulti essere composto da quattro piani (compreso il pianto terra) sulla facciata che da su Via della Salvia e da due piani su quella che da su Via degli Olivi, presentando l'immobile su questo lato due piani interrati.

Lo stesso si presenta con le due facciate rifinite con resina plastica tipo graffiato di colore verde con fasce marcapiano di colore più scuro, alla base delle stesse è presente una

zoccolatura in marmo in Via della Salvia e in marmette di scaglie di marmo in Via degli Olivi; entrambe le facciate presentano zone dove la finitura si è distaccata e addirittura, al terzo piano di Via della Salvia, essa risulta del tutto assente, non si capisce se del tutto distaccata o mai applicata.

La copertura dello stabile, a tetto a due falde con tegole tipo portoghesi, ben assolve al suo dovere protettivo delle parti interne, segno che esso è stato di recente ristrutturato come si evince anche dall'analisi visiva dei palombelli in legno che costituiscono lo sporto del tetto, essi infatti si presentano integri e privi di umidità derivante da infiltrazioni di acqua piovana.

All'immobile si accede, come detto in precedenza, da due accessi su due distinte strade da portoni in legno massello, le porte interne invece sono del tipo tamburato, le finestre, anch'esse in legno massello, sono dotate di vetri ad un solo strato e provviste di persiane in legno massello di colore verde; alcuni infissi esterni, data la poca manutenzione, risultano ammalorati, al contrario di quelli interni che appaiono più conservati.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico ed idrico anche se non allacciato alla rete pubblica, il riscaldamento avviene tramite camini posti in cucina e in soggiorno (destinazione dei locali presunta in quanto essi risultano privi di mobili). I pavimenti sono in marmettoni di scaglie di marmo per tutte le stanze mentre sono in maiolica smaltata per il bagno. Le pareti ed i soffitti sono imbiancati con tinta a base di calce di vari colori, la cucina ed il bagno inoltre risultano essere stati maiolicati per una altezza di circa 1,60 metri. Lo stabile è anche dotato di una terrazza praticabile a cui si accede con una porta in lamiera di ferro, la stessa ha pavimenti in clincher anti scivolo, il balcone posto al piano secondo di Via della Salvia, è pavimentato con marmette in scaglie di marmo; sia il balcone che la terrazza sono protetti da ringhiere in ferro battuto.

L'immobile, distribuito su più piani è servito da due scale rifinite con lastre di marmo statuario grigio per tutti i suoi componenti, pedate, sottogradi e alzatine laterali.

Lo stabile ha una superficie utile pari a circa mq 134,00 e di una superficie non residenziale (terrazzo e balcone) pari a circa mq 22,50, esso confina da un lato con la proprietà [REDACTED] e dall'altro con la proprietà [REDACTED] oltre, naturalmente, con le suddette Via della Salvia e Via degli Olivi (ALLEGATO n°3 documentazione fotografica).

3) CONFORMITA' NELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta ben individuato catastalmente (foglio e particella) sugli atti del presente pignoramento, mentre un po' di confusione si potrebbe fare con la toponomastica per le motivazioni riportate al precedente punto 2. I dati presenti in pignoramento comunque hanno in precedenza individuato il bene oggetto dell'esecuzione rappresentandolo nella sua interezza, infatti la difformità della toponomastica non ha impedito allo scrivente di individuare il bene.

4) ESECUZIONE DELLE NECESSARIE VARIAZIONI

A seguito alla difformità della toponomastica, lo scrivente C.T.U. ha prodotto istanza di correzione della stessa, pertanto l'indirizzo a cui fare riferimento per una corretta individuazione del bene è Via della Salvia, 3 (ex Via Borgo Cimerone, 28).

5) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Sonnino (P.U.C.G.) l'immobile rientra nell'area urbana del Comune di Sonnino, la zona è urbanisticamente catalogata come zona B di completamento.

6) CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stabile risulta essere stato edificato in epoca ante 1967 ossia prima della zonizzazione urbanistica quando gli interventi edilizi in zona agricola (tali erano considerati tutti i terreni collocati fuori dal centro abitato) non erano soggetti a Licenza Edilizia, fatto di per se che legittima l'edificio ricadendo lo stesso in tale zona a quella data.

A maggior supporto di tale affermazione, c'è il fatto che già nel 1963 sono state apportate modifiche ed ampliamenti all'esistente manufatto regolarmente richieste ed autorizzate. La certezza dell'epoca di modifica e di nuova edificazione viene confermata dalla domanda che il vecchio proprietario, tale [REDACTED] ha prodotto in data 05.02.1963 al Sig. Sindaco del Comune di Sonnino per ottenere l'autorizzazione all'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di sua proprietà sito in Borgo Cimerone.

L'istanza venne approvata con seduta della Commissione Edilizia in data 22.02.1963 ottenendo poi il N.O. previsto per i conglomerati cementizi, dalla Prefettura di Latina in data 11.04.1963, lo stabile quindi risulta conforme urbanisticamente non avendo poi subito variazioni (ALLEGATO n°4).

L'immobile, secondo quanto riferito dal responsabile del ufficio Tecnico del Comune di Sonnino, potrebbe essere privo dell'agibilità in quanto era prassi comune all'epoca non richiederla. Tale supposizione non può essere dissipata in quanto la documentazione dell'archivio comunale, causa vari traslochi, è di difficile o addirittura impossibile consultazione in quanto mai o malamente catalogata.

7) FORMAZIONE DEI LOTTI

La vendita dell'immobile, data la sua conformazione e distribuzione interna, deve essere prevista in un unico lotto.

- **Lotto n°1** Appartamento sito in Sonnino Via della Salvia 3 (ex Via Borgo Cimerone, 28): piani T-1-2-3. distinto al N.C.E.U. foglio n°23 mappale 1126 categoria A/5 classe 4^ vani catastali 8 rendita catastale €. 280,95;

Valore commerciale €. 103.400,00

8) DIVISIBILITA' DEL LOTTO

L'immobile risulta pignorato per intero e non pro quota essendo interamente intestato all'esecutata, pertanto esso non può essere divisibile in natura così come anche precisato al punto n°7, si ribadisce la vendita in un unico lotto.

9) - 10) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e disponibile alle operazioni di esecuzione immobiliare, tale certezza deriva dallo stato in cui si è trovato lo stabile all'atto del sopralluogo, infatti all'interno non sono stati trovati ne affittuari ne occupanti ne tanto meno tracce del loro passaggio in epoche recenti.

11) ESISTENZA DI VINCOLI

Sull'immobile oggetto della presente esecuzione non risultano esserci vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre, data la conformazione e distribuzione dello stesso, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Ancora, sullo stesso non risultano esserci vincoli di diritti demaniali o di usi civici in quanto l'area è classificata urbanisticamente come zona urbana sotto zona B di completamento.

12) VALORE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dei beni in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico - comparativo, cioè si sono attribuiti valori unitari desunti direttamente dal locale mercato immobiliare con riferimento a consimili immobili della zona di cui si conoscono i prezzi ordinariamente praticati.

Dalle indagini effettuate, risulta che il prezzo al metro quadrato per costruzioni assimilabili a quella in oggetto è variabile da 485,00 a 710 €/mq; ritenendo congruo, date le caratteristiche e le finiture dello stabile, adottare un prezzo al mq pari a €. 550,00 avremo:

superficie commerciale	mq 174,50
superficie utile non residenziale	$\text{mq } 22,50 \times 0,6 = \text{mq } 13,50$
	Sommano mq 188,00

Stima: $\text{mq } 188,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{in c.t. € } 103.400,00$

Valore Totale € 103.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Giuseppe Sciscione

ALLEGATI

- Allegato n°1 planimetria catastale del bene e visura catastale aggiornata;
- Allegato n°2 titolo di proprietà; documentazione fotografica;
- Allegato n°3 documentazione fotografica;
- Allegato n°4 licenze edilizia ed autorizzazioni varie;
- Allegato n°5 verbali di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it