
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Culmone Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	ASTE GIUDIZIARIE.it
Premessa.....	
Descrizione	
Lotto n. 1	
Lotto n. 2	
Lotto n. 3	
Lotto n. 4	ASTE GIUDIZIARIE.it
Lotto n. 5	
Stima / Formazione lotti	
Riserve e particolarità da segnalare	
Elenco allegati.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalità da cancellare	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 23/07/2018, la sottoscritta Arch. Culmone Laura, con studio in Via Amsterdam, 88 - 04100 - Latina (LT), email laura.clm@libero.it, PEC laura.culmone@archiworldpec.it, Tel. 389 48 06 932 , Fax 0773 283251, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento/Cantina/Autorimessa ubicati a Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Pian della Quartara s.n.c.
- **Bene N° 4** - Terreni e Fabbricati Rurali ubicati a Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.
- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento/Cantina/Autorimessa ubicati a Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina e da una cantina posta al piano quinto del fabbricato suddetto (sub 27) e da un posto auto collocato al piano pilotis dell'immobile (sub 10) con accesso sia carrabile che pedonale di via del Metano rispettivamente ai numeri 18 e 16 (all. G1). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d - H1.e - H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita.

Provenendo dal centro storico della città di Latina si percorre Corso G. Matteotti in direzione Latina Scalo fino ad intercettare via Milazzo. Girando a sinistra ed immettendosi su questa via si incrocia a destra via del Metano in cui come detto ai numeri civici 16 - 18 si trova il fabbricato al cui interno sono collocati i beni pignorati (all. A1.a).

Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciato C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q).

Nell'Allegato A1.a è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A1.b viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U è Foglio 137 Part.IIIa 969 sub 10 (posto auto) e 27 (appartamento e cantina). L'abitazione (sub 27) si sviluppa su un unico piano ed è costituita da un ingresso dal quale si accede direttamente ad un ampio pranzo/soggiorno e da qui in fondo a destra della zona pranzo alla cucina e sempre a destra al disimpegno sul quale si apre il primo dei due bagni e le due camere da letto dell'abitazione. Dalla camera da letto matrimoniale si accede al secondo bagno e ad uno dei due balconi che affacciano su via del Metano. Al secondo balcone si accede invece dal pranzo/soggiorno. Una ulteriore e più specifica descrizione verrà fornita nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti. Al piano quinto è collocata invece la cantina/deposito illuminata da un infisso che affaccia sulla chiostrina interna del fabbricato. Completa la dotazione dell'immobile un posto auto aperto collocato nel piano pilotis del fabbricato (sub 10). Si faccia riferimento per la graficizzazione degli immobili agli all.ti G1 e O1.

Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono si presenta come un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso che verranno meglio descritti nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti (all. L1 - Fotografie).

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c. al fine di specificare le carenze della documentazione prodotta nel Fascicolo del Procedimento:

"Al fine di armonizzare i contenuti della documentazione da prodursi a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., sia questa costituita da certificazione notarile o dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari precisano che la stessa deve essere composta dai seguenti documenti:

- Estratto di mappa del Catasto terreni;
- Certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
- Certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso, ove occorra, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio;
- In ipotesi di beni in comunione legale, la documentazione ipocatastale e il certificato notarile dovranno riguardare anche il coniuge non debitore;
- La certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso in cui sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e pertanto riportare i nominativi di tutti i comproprietari (con le relative provenienze e i gravami esistenti in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari, non limitandosi pertanto alle sole risultanze catastali);
- La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e le iscrizioni (queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc., e di quant'altro risultante sui pubblici registri;
- La certificazione notarile dovrà contenere la ricostruzione dei passaggi catastali dei beni pignorati dalla data dei titoli di provenienza al momento del pignoramento, in modo da consentire agevolmente l'accertamento della corrispondenza catastale tra i beni sottoposti a pignoramento e quelli di cui risultano titolari l'esecutato e i comproprietari.

Il certificato notarile o la documentazione ipocatastale dovranno essere sempre corredate dell'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni.

In difetto di osservanza di quanto sopra, la documentazione ipocatastale o il certificato notarile saranno considerati incompleti, con conseguente adozione dell'ordine di integrazione di cui all'art. 567 c.p.c.”.

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. 01).

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I1.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che le visure catastali ed ipotecarie prodotte individuano in modo sbagliato uno dei due beni a causa dell'errata individuazione di esso nell'atto di pignoramento. Nello specifico il bene erroneamente individuato al punto 3 (all.F1.d) è la rimessa che nella sua corretta individuazione catastale è Fg 137 Part 969 Sub 10 e non Sub 19 come indicato analogamente anche in quanto riportato nell'istanza di vendita (all. F1.e). Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità errate relative al bene erroneamente individuato e soprattutto formalità non complete, lacunose e prodotte in formati spesso

non leggibili e a volte incompleti. Non sono stati in alcun modo individuati gli atti di provenienza del bene né tanto meno prodotti e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda le visure catastali che per quelle ipotecarie anche per la necessità della corretta individuazione degli atti necessari alla compilazione del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale. Pertanto non si può considerare completa la documentazione prodotta secondo quanto prescritto dal soprariportato articolo anche se in questa sede a meno della necessaria rettifica del pignoramento e delle conseguente istanza di vendita per ottenere la corretta individuazione del bene sopracitato sono state eseguite dalla scrivente le ricerche e l'acquisizione della documentazione necessaria alla redazione della perizia immobiliare che in caso contrario alla luce di quanto agli atti sarebbe stato impossibile redigere.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Dall'Atto di Assegnazione Notaio Celeste di Latina del 12.12.1997 (all. D1.f) risulta che il Debitore è di stato civile celibe come confermato anche dal certificato dell'anagrafe di Latina prodotto alla scrivente CTU (all. E1.e).

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Debitore confinano a:

- Nord/Ovest con la part. 878 di proprietà del Comune di Latina (all. C1.l);
 - Nord - Nord/Est con la particella 2097 di proprietà del Sig.**** Omissis ****(all. C1.n);
 - Sud con la particella 919 di proprietà del Comune di Latina(all. C1.h);
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,81 mq	127,11 mq	1,00	127,11 mq	2,76 m	4°
Balconi coperti	11,93 mq	11,93 mq	0,40	4,77 mq	2,76 m	4°
Cantina	4,83 mq	6,15 mq	0,20	1,23 mq	2,70 m	5°
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,11 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,11 mq	

I beni sono divisibili in natura ma per una più agevole vendita si ritiene utile comprenderli in un unico lotto.

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili Sub 27 del 02.08.1997 Scheda N. T205946 (all. C1.f) da cui risulta la non corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo del 27.05.2019 (all. B1.d) per ciò che riguarda l'appartamento. Vi è invece corrispondenza per ciò che riguarda la cantina annessa all'immobile collocata al piano 5° del fabbricato tra la planimetria catastale e quanto rilevato dalla scrivente CTU (all.ti C1.f - N1). Per la descrizione delle difformità rilevate si rimanda al capitolo dedicato ai Dati catastali. Si allega infine la planimetria catastale dell'immobile Sub 10 del 02.08.1997 Scheda N. T205947 (all. C1.g) ovvero del posto auto anch'esso annesso all'appartamento posto al piano pilotis del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1997 al 12/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita L. 945.000,00 Piano 4° Graffato NO
Dal 12/12/1997 al 12/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Rendita € 488,05 Piano 4° Graffato NO
Dal 12/12/1997 al 24/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 119 mq Rendita € 488,05 Piano 4° Graffato NO

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 137 part. 969 sub 27 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dal 02/08/2017 fino al 12/12/1997 **** Omissis **** per Proprietà per l'area e **** Omissis **** per il DIRITTO DI SUPERFICIE DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE DEL 02/08/1997 REGISTRAZIONE (N. 2938.1/1997).

- Dal 12/12/1997 al 12/12/1997 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** PROPRIETARIO SUPERFICIARIO PER 1000/1000 INTESTAZIONE PARZIALE derivante da SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1997 Voltura in atti dal 14/10/1999 Repertorio n.: 37304 Rogante: CELESTE GIUSEPPE Sede: LATINA Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (n. 321.1/1998)

- Dal 12/12/1997 al 24/07/2019 gli intestati sono il Sig. **** Omissis **** PROPRIETA' SUPERFICIARIA e COMUNE DI LATINA PROPRIETA' PER L'AREA derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 12/12/1997 protocollo n. 45867 Voltura in atti dal 07/06/2000 Repertorio n.: 37304 Rogante: CELESTE GIUSEPPE Sede: LATINA Registrazione: UR Sede LATINA n: 704 del 30/12/1997 ERRATA TRASCRIZIONE DELLA VOLT.321-98 (n. 321.1/1998)

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 137 part. 969 sub 27 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dal 02/08/1997 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 27 Zona censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita £ 945.000 VIA DEL METANO SNC piano 4-5 interno 12 scala A per COSTITUZIONE del 02/08/1997 in atti dal 02/08/1997 (n. 2938.1/1997).
- Dal 12/12/1997 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 27 Zona censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita € 488,05 VIA DEL METANO SNC piano 4-5 interno 12 scala A per SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1997 in atti dal 14/10/1999 (n. 321.1/1998)
- Dal 09/07/2009 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 27 Zona censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita € 488,05 VIA DEL METANO SNC piano 4-5 interno 12 scala A per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. LT0232740 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19540.1/2009).
- Dal 09/11/2015 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 27 Zona censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 488,05 VIA DEL METANO SNC piano 4-5 interno 12 scala A per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. LT0232740 in atti dal 09/07/2009 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 137 part. 969 sub 10 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- gli intestati dal 02/08/2017 fino al 12/12/1997 sono il **** Omissis **** per Proprietà per l'area e la **** Omissis **** per il DIRITTO DI SUPERFICIE DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE DEL 02/08/1997 REGISTRAZIONE (N. 2938.1/1997).
- Dal 12/12/1997 al 12/12/1997 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** PROPRIETARIO SUPERFICIARIO PER 1000/1000 INTESTAZIONE PARZIALE derivante da SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1997 Voltura in atti dal 14/10/1999 Repertorio n.: 37304 Rogante: CELESTE GIUSEPPE Sede: LATINA Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (n. 321.1/1998)
- Dal 12/12/1997 al 24/07/2019 gli intestati sono il Sig. **** Omissis **** PROPRIETA' SUPERFICIARIA e **** Omissis **** PROPRIETA' PER L'AREA derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 12/12/1997 protocollo n. 45867 Voltura in atti dal 07/06/2000 Repertorio n.: 37304 Rogante: CELESTE GIUSEPPE Sede: LATINA Registrazione: UR Sede: LATINA n: 704 del 30/12/1997 ERRATA TRASCRIZIONE DELLA VOLT.321-98 (n. 321.1/1998)

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 137 part. 969 sub 10 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dal 02/08/1997 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 10 Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita £ 64.400 VIA DEL METANO SNC piano T scala A per COSTITUZIONE del 02/08/1997 in atti dal 02/08/1997 (n. 2938.1/1997).
- Dal 12/12/1997 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 10 Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita € 33,26 VIA DEL METANO SNC piano T scala A per SCRITTURA PRIVATA del 12/12/1997 in atti dal 14/10/1999 (n. 321.1/1998)
- Dal 09/07/2009 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 10 Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Rendita € 33,26 VIA DEL METANO SNC piano T scala A per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. LT0232738 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19538.1/2009).
- Dal 09/11/2015 l'immobile è identificato al Fg 137 Part.lla 969 Sub 10 Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 33,26 VIA DEL METANO SNC piano T scala A per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. LT0232740 in atti dal 09/07/2009 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	969	27	1	A2	3	7 vani	119 mq	488,05 €	4°	No
	137	969	10	1	C6	2	14	16 mq	33,26 €	T	No

Corrispondenza catastale

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. N1), le planimetrie catastali esistenti (all.ti C1.f e C1.g) coincidenti con quanto graficizzato nell'elaborato grafico della Variante N. 106-1966 (all. P1.p) alla precedente C.E. N. 73-1995 (all. P1.l).

I dati indicati nella Nota di trascrizione del pignoramento del 13.07.2017 (all. F1.d) risultano corretti rispetto alla visura storica per immobile Fg 137 Part 969 Sub 27 (all. C1.f) ed errati per ciò che riguarda l'immobile Fg 137 Part 969 Sub 10 (all. C1.d) identificato con il Sub 19. Ciò nonostante è stata possibile alla scrivente la giusta individuazione degli immobili pignorati la cui esatta toponomastica è Latina – Via del Metano n. 16/18 Piano T Sub 10 (autorimessa); Piano 4° int. 12 (appartamento) e Piano 5° (cantina) Sub 27.

Si fa rilevare inoltre che dovrà essere aggiornata con apposita istanza da presentare all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate, la mappa catastale in atti nella quale nel lotto individuato con la Part. 969 del Fg 137 ancora non risulta essere stato inserito il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati (all. C1.a) differentemente da quanto graficizzato nell'elaborato planimetrico in atti che si riferisce al Tipo mappale n. 18761 del 14.06.97 (all.C1.b).

Si fa rilevare inoltre che andrà aggiornata per i beni pignorati la toponomastica e dovrà correttamente essere inserito anche l'intestatario catastale.

FG 137 PART. 969 SUB 10 - AUTORIMESSA

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. G1) e quanto graficizzato nella planimetria catastale in atti e nell'elaborato grafico di variante (all.ti C1.g - P1.p).

FG 137 PART. 969 SUB 27 – CANTINA

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. N1) e quanto graficizzato nella planimetria catastale in atti (all. C1.f) e nell'elaborato grafico di variante (all. P1.p).

FG 137 PART 969 SUB 27 - APPARTAMENTO

Si fa rilevare che esistono delle difformità tra la planimetria depositata in atti il 02/081997 (all. C1.f) coincidente come detto con quanto graficizzato nell'elaborato grafico di variante (all. P1.p) e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente a seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato al quale si rimanda (all. N1).

Al fine di aggiornare la planimetria in atti si dovranno eseguire le seguenti correzioni:

- inserire i confinanti che sono quelli individuati nel Capitolo ad essi dedicato della presente relazione;
- aggiornare la planimetria all'attuale distribuzione interna degli ambienti dove sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti:

1 – sono stati demoliti i tramezzi che separavano a sinistra il soggiorno dalla cucina e a destra da un piccolo ripostiglio ricavando nel complesso un unico ampio ambiente ingresso/pranzo/soggiorno.

2 - in fondo alla zona pranzo nel tramezzo di destra è stata realizzata una nuova apertura che da ora

accesso alla cucina laddove originariamente si trovava una delle tre camere da letto dell'immobile nella quale ora è stata chiusa la porta che dava accesso al disimpegno;
3 - è stata realizzata nell'ingresso una zona controsoffittata (H ml 2.40) e armadi a muro in cartongesso nel disimpegno, nel Letto 1 e nel Letto 2 che hanno modificato la conformazione degli ambienti compresa la cucina;
4 - l'accesso al Letto 1 avviene da una zona ricavata in una porzione del disimpegno in modo da creare anche l'ingresso al bagno 1 al quale si entra ora solo dall'interno della camera. Il bagno a sua volta è stato diviso in due zone ricavando in una porzione di esso un'ampia doccia delimitata da una parete in vetro.

Per ciò che riguarda la regolarizzazione edilizia dell'immobile si rimanda al capitolo ad essa appositamente dedicato nel quale saranno individuate le pratiche edilizie e/o catastali necessarie all'aggiornamento della mappa catastale e delle planimetrie catastali in atti e alla regolarizzazione dei beni pignorati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico del Debitore che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati D1.h - D1.i - D1.l.

PATTI

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Debitore (all. E1.d) da cui risulta che il Sig. **** Omissis **** risiede in **** Omissis **** ed è di stato civile celibe (all. E1.e).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento Fg 137 Part. 969 Sub 27 ovvero l'abitazione si presenta allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione a meno delle opere di ristrutturazione in corso come visibile dalla documentazione fotografica all. G1 che dovranno essere adeguatamente completate. La cantina annessa all'appartamento posta al piano 5° è in buono stato conservativo e altrettanto può dirsi del piano pilotis in cui è collocato il posto auto individuato al Sub 10.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni per tutto il fabbricato nel quale sono collocati i beni pignorati. L'amministrazione condominiale è gestita dalla **** Omissis **** e nello specifico dall'amministratore Arch. **** Omissis **** dal quale su apposita richiesta è stato fornito alla scrivente copia del Regolamento di Condominio del fabbricato (all. E1.i) e attestazione di quali siano le pendenze rispetto alle quote condominiali del Debitore (all. E1.h).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili da quanto risulta dalle visure catastali ordinarie e dalla documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali non sono gravati da usi civici.
Esiste attualmente gravante sugli immobili la proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato che fa capo al Comune di Latina (all. C1.d - C1.e). Per la valutazione della possibile risoluzione a favore del titolare dell'immobile dell'annullamento di questa "servitù" previa opportuna corresponsione monetaria a favore del Comune di Latina si rimanda al Capitolo dedicato alla Stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI EVIDENZIA CHE la seguente descrizione degli immobili si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato (vedi All.ti G1 Documentazione Fotografica e B1.d – Verbale di Sopralluogo) e sul rilievo effettuato per il quale si rimanda all'Allegato N1).

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina a cui è annessa una cantina posta al piano quinto del fabbricato (sub 27) ed infine da un posto auto collocato nel piano pilotis (sub 10) con accesso diretto pedonale e carrabile da via del Metano ai numeri civici 16 e 18 (G1 - Foto n. 12 - 22/23). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d - H1.e - H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita.

Provenendo dal centro storico della città di Latina si percorre Corso G. Matteotti in direzione Latina Scalo fino ad intercettare via Milazzo. Girando a sinistra ed immettendosi su questa via si incrocia a destra via del Metano in cui come detto ai numeri civici 16 - 18 si trova il fabbricato al cui interno sono collocati i beni pignorati (all. A1.a).

Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciata C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q).

Nell'Allegato A1.a è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A1.b viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. è Foglio 137 Part.lla 969 sub 27 (appartamento e cantina) e posto auto collocato al piano pilotis (sub 10).

Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso (all. L1 - Fotografie).

APPARTAMENTO E CANTINA (particella sub 27):

Esposizione: nord-ovest; nord-est (Foto 6-7/10-11).

Altezza interna utile media : ml. 2,76.

Fondazioni: c.a.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.

Solai: latero-cemento.

Copertura: Piana a terrazza praticabile.

Scala: struttura in c.a., pavimentata, intonacata e tinteggiata (G1 - Foto n. 31/42)

Pareti esterne: Muratura in laterizio intonacata e tinteggiata spessore cm 35 ad esclusione del piano terra rivestito in cortina (G1 - Foto n. 6/11).

Pareti interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati e rivestiti con piastrelle e mosaico nei bagni.

Pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti; gres nei balconi e gres porcellanato nei bagni.

Intonaci esterni: di tipo civile di calce e gesso

Intonaci interni: di tipo civile di calce e gesso

Infissi esterni: alluminio e doppio vetro (G1 - Foto n. 96/97); zanzariere e avvolgibili in pvc coibentati (G1 - Foto n. 98); portoncino ingresso blindato (G1 - Foto n. 50/51).

Infissi interni: in legno tamburato non presenti alla data del sopralluogo.

Impianto elettrico: regolare all'atto della realizzazione del fabbricato (all. P1.h – G1 – Foto n. 99).

Impianto idrico: allacciato alla rete comunale.

Impianto termico: autonomo dotato di caldaia (G1 – Foto n. 62) e radiatori presenti nei singoli ambienti (G1 – Foto n. 59 - 73 - 79). Termoconvettore collocato nella camera da letto matrimoniale (G1 – Foto n. 88).

Citofono: si funzionante (G1 – Foto n. 24 - 33).

Il sistema di smaltimento delle acque reflue si allaccia alla rete comunale.

Le acque meteoriche convogliate nel consueto sistema di canali di gronda e pluviali vengono raccolte e immesse nella rete comunale.

L'appartamento è collocato al piano quarto del fabbricato con accesso dal vano scala comune anche alle altre unità immobiliari del fabbricato (Foto n. 35). Risulta costituito da: un ampio ingresso di mq 15.97 (Foto n. 51 e 56/57) controsottostato sul quale si apre a sinistra la zona soggiorno di mq 14.35 (Foto n. 52/55) e frontalmente la zona pranzo di mq 11.89 dalla quale a destra si accede alla cucina di mq 9.88 (Foto n. 69/72) nella quale è stata realizzata un'ampia nicchia dove è collocato il frigo e una lunga mensola. Dalla zona soggiorno nella quale come per l'ingresso sono evidenti lavori di ristrutturazione in corso realizzazione e dalla zona pranzo si accede ad uno dei due balconi dell'immobile di mq 6.88 (Foto n. 60/61) da cui è possibile vedere il panorama circostante (Foto n. 64/68). A destra dell'ingresso si apre un disimpegno di mq 4.08 (Foto n. 74/77) in cui sono stati realizzati armadi a muro e zone soppalcate e lungo il quale si aprono gli ingressi a sinistra al Letto 2 (Foto n. 82/84), a destra al bagno 2 (Foto n. 78/79) dove sono in corso lavori di ristrutturazione e frontalmente al Letto 1 (Foto n. 85/89). Immediatamente a destra dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale si accede al bagno 1 (Foto 80/81) nel quale sono stati realizzati recenti lavori di ristrutturazione nei quali sono stati utilizzati materiali di ottima qualità sia per i sanitari che per i pavimenti e i rivestimenti. Dalla camera da letto matrimoniale e dal Letto 2 si accede all'altro dei due balconi di cui è dotato l'appartamento di mq 5.05 (Foto n. 93/94). Entrambi i balconi presentano pavimenti in gres in buono stato di manutenzione; pareti tinteggiate e ringhiere in ferro anch'esse in buono stato di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevato che la distribuzione interna dell'appartamento è in parte difforme a quanto riportato nella planimetria catastale in atti (all. C1.f). Si rimanda per una descrizione analitica a quanto illustrato nel Capitolo dedicato ai Dati Catastali.

L'ingresso, il pranzo/soggiorno e il bagno 1 sono attualmente interessati da opere di ristrutturazione ancora in corso (Foto 51/59 – 74/79). Si rileva inoltre che le porte degli ambienti sono state rimosse (Foto n. 95) e che il parquet coperto con cartoni presenta varie zone danneggiate che andranno opportunamente risarcite (Foto n. 102/103).

In tutti gli ambienti sono garantite buone condizioni di illuminazione e areazione. Lo stato di manutenzione complessivo può dirsi buono nonostante i lavori di ristrutturazione in corso terminati i quali saranno garantite per l'appartamento ottimali condizioni abitative.

La classe energetica dell'abitazione è la D come risulta dall'APE Attestazione di Prestazione Energetica redatta dallo scrivente in data 06.06.2019 (all. Q1).

CANTINA.

Esposizione: nord-est.

Altezza interna utile: ml. 2.70.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.

Solai: latero-cemento.

Copertura: Piana a terrazza praticabile.

Scala: struttura in c.a., pavimentata, intonacata e tinteggiata (G1 - Foto n. 31/42)

Pareti esterne: Muratura in laterizio intonacata e tinteggiata spessore cm 35 ad esclusione del piano terra rivestito in cortina (G1 – Foto n. 6/11).

Pareti interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati.

Pavimenti: gres porcellanato.

Intonaci esterni: di tipo civile di calce e gesso

Intonaci interni: di tipo civile di calce e gesso

Infissi esterni: metallo e vetro semplice.

Infissi esterni: Porta in metallo (Foto 45).

Impianto elettrico: regolare all'atto della realizzazione del fabbricato (all. P1.h – G1 – Foto n. 99).

La cantina ha una configurazione coincidente a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti (all. C1.g) ed ha una superficie utile di mq 4.83 ed un'altezza di ml 2.70 (All. N1). E' composta da un unico ambiente al cui interno attualmente sono depositati materiali di vario genere (G1 - Foto n. 46/49). Esiste ed è funzionante l'impianto elettrico. Lo stato complessivo del locale come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono per lo stato delle murature, della pavimentazione e per la dotazione impiantistica necessaria all'ambiente. Per la cantina è garantita una condizione di illuminazione e areazione sufficiente alla presenza di un'adeguata apertura.

AUTORIMESSA (Sub 10)

L'autorimessa è costituita da un posto auto aperto collocato nel piano pilotis del fabbricato che nel suo complesso ha i caratteri di uno stato di buona manutenzione. Le dimensioni e l'altezza sono conformi a quelle rappresentate nella planimetria catastale in atti (all. C1.g). Si produce in merito la documentazione fotografica di quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato (Foto n. 19/21

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** che risulta risiedere in esso (all. E1.e).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1997	**** Omissis ****	Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Celeste	12/12/1997	37304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	09/01/1998	193	151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di provenienza (Allegato D1.f) non è presente nel fascicolo telematico del procedimento. E' stato necessario quindi reperirlo previa richiesta al Notaio rogante. Sono stati poi reperiti gli ulteriori

atti/iscrizioni/trascrizioni in quanto necessari alla redazione della presente relazione richiamati nell'Allegato D1 - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni scaricandoli dal portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate e reperendoli dal Notaio rogante G. Celeste di Latina che ha risposto positivamente alla richiesta della scrivente CTU. I restanti atti richiesti al Notaio G. Coppola come riferito nella Nota del 07.05.2019 (all. I1.a) sono stati reperiti visto l'esoso e non giustificato costo richiesto, solo a seguito dell'Accesso agli Atti eseguito presso gli Archivi del Comune di Latina - Settore Edilizia Pubblica.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 03/06/1996
Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1226
Importo: L. 750.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Nella presente nota sono richiamate: - ANNOTAZIONE presentata il 29/10/1997 R.P. 2870 R.G. 18355 - Tipo Atto : EROGAZIONE A SALDO - ANNOTAZIONE presentata il 29/10/1997 R.P. 2871 R.G. 18356 - Tipo Atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA - ANNOTAZIONE presentata il 01/03/2005 R.P. 1498 R.G. 6176 - Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI - FORMALITA' SUCCESSIVE (nella quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 31/05/1996 R.P. 1938 R.G. 11437 - Tipo Atto: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 14/06/1996
Reg. gen. 10532 - Reg. part. 1318
Importo: L. 1.833.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Nella formalità si fa presente che: - ANNOTAZIONE presentata il 12/09/1996 R.P. 2518 R.G. 15752 - Tipo Atto : EROGAZIONE PARZIALE - ANNOTAZIONE presentata il 30/10/1997 R.P. 2889 R.G. 18425 - Tipo Atto: RIDUZIONE DI SOMMA - ANNOTAZIONE presentata il 30/10/1997 R.P. 2890 R.G. 18426 - Tipo Atto: QUIETANZA E CONFERMA - ANNOTAZIONE presentata il 30/10/1997 R.P. 2892 R.G. 18428 - Tipo Atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA - COMUNICAZIONE N. 2754 del 14/12/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/01/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 17/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 358/1993. - FORMALITA' SUCCESSIVE (nella quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 09/06/2016 R.P. 2029 R.G. 11974 - Tipo Atto: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 25/03/2008
Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1584
Importo: € 442.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 18/03/2016
Reg. gen. 5602 - Reg. part. 868
Importo: € 105.098,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 26 MARZO 1996 AI NUMERI 5636/669 A CARICO DELLA **** Omissis **** SULLE UNITA' IMMOBILIARI ALLORA IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO 137, PARTICELLE 862 E 212, NASCENTE DA ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 22 MARZO 1996 REPERTORIO N. 29861 E GRAVANTE SULLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI PER COMPLESSIVE LIRE 2.070.000.000. LA SIGNORA **** Omissis **** HA ACQUISTATO DALLA PREDETTA SOCIETA' LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 11 DICEMBRE 1997 REPERTORIO N. 37284, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA IN DATA 8 GENNAIO 1998 AI NUMERI 94/62 RINNOVAZIONE PER COMPLESSIVI EURO 52.678,60. IL SIGNOR **** Omissis **** HA ACQUISITO DALLA PREDETTA SOCIETA' LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 12 DICEMBRE 1997 REPERTORIO N. 37304, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA IN DATA 9 GENNAIO 1998 AI NUMERI 193/151. RINNOVAZIONE PER COMPLESSIVI EURO 52.420,38.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 31/05/2016
Reg. gen. 11437 - Reg. part. 1938
Importo: € 91.412,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 3 GIUGNO 1996 AI NN. 9680/1226 NASCENTE DA ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CELESTE GIUSEPPE DI LATINA IN DATA 30 MAGGIO 1996 REPERTORIO N. 30546 RINNOVAZIONE A CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA **** Omissis **** PER EURO 46.481,12 RINNOVAZIONE A CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis **** PER EURO 44.931,75.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 09/06/2016
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 2029
Importo: € 91.412,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 14 GIUGNO 1996 AI NUMERI 10532/1318 A CARICO DELLA SOCIETA' EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA SULLE UNITA' IMMOBILIARI ALLORA IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LATINA AL FOGLIO 137 PARTICELLE 862 E 212, NASCENTE DA ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 11 GIUGNO 1996 REPERTORIO N. 30659 E GRAVANTE SULLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI

PER COMPLESSIVE LIRE 1.833.000,000. LA SIGNORA **** Omissis **** HA ACQUISTATO DALLA PREDETTA SOCIETA' LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 11 DICEMBRE 1997 REPERTORIO N. 37284, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA IN DATA 8 GENNAIO 1998 AI NUMERI 94/62. RINNOVAZIONE PER COMPLESSIVI EURO 46.481,12 IL SIGNOR **** Omissis **** HA ACQUISTATO DALLA PREDETTA SOCIETA' LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE CELESTE DI LATINA IN DATA 12 DICEMBRE 1997 REPERTORIO N. 37304, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA IN DATA 9 GENNAIO 1998 AI NUMERI 193/151. RINNOVAZIONE PER COMPLESSIVI EURO 44.931,75.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/2017
Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE PER MINOR SOMMA

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Latina il 19/05/2017
Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1525
Importo: € 93.864,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Si faccia riferimento all'Atto di Intervento (all. F1.g) ed agli Estratti di ruolo (F1.h) presenti nel fascicolo del procedimento.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017
Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 29/10/1997
Reg. gen. 18356 - Reg. part. 2871
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Latina il 29/10/1997
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2869

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Latina il 30/10/1997

Reg. gen. 18428 - Reg. part. 2892

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

SI FA RILEVARE CHE:

Le iscrizioni ipotecarie a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sono state elencate ma per le somme residue a carico del Debitore si faccia riferimento all'Atto di Intervento del 27/05/2019 corredato dalle relative certificazioni (all.ti F1.l - F1.m - F1.n) dalle quali si desume che il debito effettivo nei confronti dell'Istituto di Credito è pari a € 20.916,45.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. LATINA

Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale.

Nella Tav. 5 del P.R.G. di Latina l'area in cui ricade il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati viene individuata come Zona "R" di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.c). All'Art. 4 delle N.T.A. del PRG per queste zone è riportato che (all. H1.b):

"Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi, nelle quali si dovrà procedere con piani esecutivi per operazioni di parziale ristrutturazione o per il completamento dei comprensori solo in parte edificati; mediante tali interventi si dovrà procedere alla ristrutturazione di aree interne, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute nelle apposite tabelle. Tali piani esecutivi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione) potranno prevedere precise volumetrie con norme particolari riguardanti anche i parametri relativi all'edificabilità. Nei piani particolareggiati e di lottizzazione si dovrà tenere conto delle volumetrie già realizzate.

- Suddivisione della zona R in comprensori.

La zona R si suddivide in 10 comprensori, la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle norme contenute nel Titolo I°. I piani esecutivi devono essere elaborati sulla base della tabella I° definita per quanto attiene le aree ed il verde, le attrezzature, i parcheggi ed i servizi in maniera tale da rispettare gli standard di cui al D.I. 2-4-1968 n. 1444".

P.P.E. R7

Per quanto riguarda il P.P.E. R7 all'interno del quale ricade il fabbricato che contiene i beni pignorati si rimanda alle prescrizioni contenute nella Normativa Quartiere R7 - Campo Boario (all. H1.d) e alle NTA PPE R7 (all. H1.e) e agli stralci della C.E. N. 73-1995 e della Variante N. 106-1996 (all. H1.f). Di seguito si riportano le prescrizioni dell'art. 20 delle N.T.A.:

"Art. 20 L'edilizia viene divisa in:

1)- Alta continua (simbolo AC) ad alloggi sovrapposti ed a fabbricazione lineare oppure articolata, anche a gradoni, lungo l'asse longitudinale, come riportato nella tav. 4.

Il tipo AC è a sua volta così suddiviso:

- AC = con 4 piani fuori terra + piano terreno; altezza massima = m 15.80.

- ACP(E) = con 4 piani fuori terra + piano terreno con portico (all'interno della sagoma d'ingombro dell'edificio ACP od all'esterno); altezza massima = m 15.80.

Per tutti gli edifici tipo AC con o senza porticati, è possibile, ma non necessariamente, prevedere al piano terreno anche la destinazione commerciale. In tal caso la superficie a tale destinazione non sarà

superiore al 20% della totale cubatura restante e del 50% di quella coperta ad eccezione degli edifici su via Milazzo e via Carturan che potrà raggiungere anche il 100%. Per questa tipologia gli eventuali balconi previsti devono essere solo del tipo incassato".

P.T.P.R. REGIONE LAZIO

Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insiste il fabbricato in questione non risulta vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020.

Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato H1.a) è individuata nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione (allegato H1.a) si colloca all'interno delle aree urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Premesso che la scrivente:

1. ha inoltrato Richiesta di Accesso agli Atti al Servizio Edilizia Privata e Pubblica ed all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina (all. E1.a – E1.b – E1.c);
2. ha richiesto e reperito gli atti di provenienza ai Notai Roganti reperito le formalità a carico del Debitore e degli immobili sul portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate (all. D);
3. ha richiesto le certificazioni anagrafiche del Debitore (all. E1.d – E1.e);
4. ha richiesto all'Amministratore del Condominio la documentazione relativa alle parti comuni del fabbricato su cui insistono i beni pignorati (all. E1.f – E1.g – E1.h – E1.i), dopo aver verificato tutta la documentazione reperita ed i Fascicoli edilizi agli atti del Comune di Latina in particolare le pratiche edilizie relative al Fabbricato in Via del Metano di cui fanno parte gli immobili pignorati (C. E. N. 73 del 29.06.1995 e Variante in corso d'opera N. 106 del 29.06.1995 – all. P1.m – P1.q), relaziona in ordine cronologico quanto segue, richiamando per una migliore esposizione quanto descritto in modo dettagliato nella Convenzione Rep. 2517, Racc. 492 del 11.05.1995 (all. P1.f) ed anche quanto già descritto nella Sezione "Provenienze Ventennali" EVIDENZIANDO ed INTEGRANDO ogni qual volta si rende necessario l'esposizione con necessarie ed opportune annotazioni.

1) " associata al "CEP – CONSORZIO EDILIZIO PONTINO" titolare di un Finanziamento ai sensi dell'art. 41 della Legge 457/78 pari a £. 690.000.000, corrispondente a n. 13 alloggi, a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale del 03.08.1988 N. 7336 che aveva approvato le graduatorie degli Operatori (Cooperative ed Imprese di Costruzione), ha chiesto al Comune di Latina di individuare un'area sulla quale localizzare l'intervento finanziato, dal momento che il P.E.E.P. del Comune era già scaduto.

2) Con Delibera n. 212 del 27.07.1989 (Allegato "B" della Convenzione del 1995 – all. P1.f) il Consiglio Comunale di Latina tra i vari punti del Deliberato:

- individua e localizza ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. varie Zone provviste di Strumento Urbanistico Attuativo e più precisamente i P.P.E. dei quartieri Q4 e Q5, Latina Scalo, Borgo Fatti ed anche del quartiere R/7;
- delega la Giunta Comunale per l'adozione di tutti i provvedimenti necessari alla realizzazione dei programmi autorizzandola anche, previo parere della Commissione Urbanistica ad adottare eventuali atti di natura urbanistica nel rispetto dell'art. 51 della Legge 865/71 che si ritenessero necessari per l'adeguamento di normative di Piano ovvero di Regolamenti di Attuazione;

- approva i Costi Presunti salvo conguaglio relativi alla corresponsione dell'Indennità di Esproprio (Mq. 52.500 circa X £. 40.000);
- stabilisce che i prezzi di cessione delle aree per gli interventi localizzati ai sensi dell'art.51, che dovevano essere posti a carico dei Concessionari (Operatori), erano quelli stabiliti con la Delibera di C.C. N. 54 del 22.04.1989 e che tali prezzi dovevano essere considerati salvo conguaglio in quanto il prezzo di cessione finale doveva corrispondere al reale prezzo di esproprio affrontato dal Comune.

3) Con Delibera di rettifica N. 262 del 05.12.1990 (allegato "C" della Convenzione) il Consiglio Comunale di Latina, dal momento che erano state accertate difformità tra il Lotto di Piano e le misure reali dello stesso delibera di approvare le modificazione dei lotti individuati anche a seguito della Delibera di Giunta Comunale N. 3048 del 26.10.1989 di Assegnazione Provvisoria e della Delibera di Giunta Comunale N. 2252 del 25.07.1990 con la quale è stato autorizzato l'accesso all'area dell'intervento in questione.

4) Con Delibera di Giunta Comunale N. 3543 del 31.12.1990 viene avviato il procedimento espropriativo seguito, con Delibera di Giunta Comunale N. 1516 del 15.07.1991 dall'occupazione d'urgenza (all. P1.b) ed infine dalla presa in possesso dell'area con Verbale del 19.09.1991 (all. P1.a). Nel verbale l'area dove doveva sorgere il fabbricato viene individuata come particella 212, classificata catastalmente "orto irriguo" di mq. 2.860, era di proprietà dei signori **** Omissis **** comproprietaria, **** Omissis **** usufruttuaria parziale e viene dichiarata l'occupazione di mq. 1.920.

5) Con prot. 5969 del 02.01.1991 la U.S.L. LT/3 rilascia con esito positivo il parere Sanitario sull'esecuzione delle opere descritte nel progetto allegato alla Richiesta di C.E. prot. 48506 del 30.10.1990.

6) Con nota del 19.11.1991, a seguito del parere favorevole della C.E.C. del 30.10.1990, viene notificata alla Coop. la "Preconcessione Edilizia" (all. P1.d) e vengono richiesti oltre alla documentazione di rito anche gli adempimenti necessari per poter stipulare la Convenzione con il Comune di Latina (versamento per la Concessione dell'area; versamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione) e vengono specificate le forme di rateizzazione dei suddetti oneri.

7) In data 31.01.1992 il Geom. **** Omissis **** presenta all'Agenzia del Territorio il Tipo Mappale relativo al Frazionamento della particella 212 (all. P1.c) approvato poi il 06.03.1992 con il N. 387. La particella 212 viene quindi frazionata in part. 861 di mq. 2.412 e part. 862 di mq. 448.

8) In data 16.03.1995 il Settore Lavori Pubblici, a seguito della istanza prot. 1085 del 09.03.1993, rilascia alla Cooperativa l'Autorizzazione Provvisoria (all. P1.g) per la realizzazione del sistema fognario e per l'allaccio alla pubblica fognatura esistente su Via del Metano.

9) Con Delibera di Giunta Comunale N. 135 del 23.01.1995 (all. P1.e) viene stabilita l'"Assegnazione Definitiva in Diritto di Superficie" alla Cooperativa "" la particella 862 di mq. 448 sulla quale possono essere realizzati mc. 5.500, viene altresì stabilito che il "prezzo di concessione delle aree" è pari a £. 366.300.000.

10) In data 11.05.1995 con Atto di Convenzione (all. P1.f) Rep. 2517, Racc. 492, registrato a Latina il 19.05.1995 al n. 1530 ed ivi trascritto in data 13.07.1995, Reg. part. 8790, Reg. Gen. 12766 (all. D1.m), il Comune di Latina concede alla Cooperativa il:

- "Diritto di superficie sull'area residenziale sita in Comune di Latina ubicata nel Piano Particolareggiato del Quartiere R/7 - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 1 dicembre 1989, n. 561, sulla quale potranno essere realizzati tredici (13) alloggi per una cubatura complessiva residenziale di metri cubi cinquemilacinquecento (mc. 5.500) e, precisamente sull'appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati quattrocentoquarantotto (mq. 448) ... omissis Distinto al N.C.T. di Latina al foglio 137, particella n. 862, giusto tipo di frazionamento n. 387/92".

SI EVIDENZIA CHE:

- Il Diritto di Superficie ha una durata di 99 anni ed è rinnovabile su richiesta della Concessionaria.
- L'art. 31 della Legge del 23.12.1998 N. 448 dal comma 45 al comma 50 stabilì la possibilità dei Comuni di "cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia", tale possibilità era stata già prevista dalla Legge finanziaria del 1996 (Legge 549 del 1995, art. 3, commi 75 e seguenti).
- Il Comune di Latina ha pubblicato sul suo Sito istituzionale il Modulo di "Richiesta informazioni per il corrispettivo da corrispondere - Legge 448/98 - art. 31 comma 45 e seguenti - art. 35 Legge 865/71". Tale Modulo non fa però espressamente riferimento ad alcun Regolamento Comunale di applicazione, forse perché la Legge 448/98 non "obbligava" i Comuni alla redazione e conseguente approvazione di un "Regolamento e/o Delibera" sulla applicazione del suddetto art. 31, cosa peraltro, posta in essere da altri Comuni Italiani.

11) In data 30.09.1994 l'Arch. **** Omissis ****, in qualità di Direttore dei Lavori delle opere relative alla costruzione del Fabbricato della Cooperativa, presenta una Dichiarazione sull'esenzione del N.O. dei Vigili del Fuoco, acquisita agli atti il 03.10.1994 (all. P1.h).

12) In data 29.06.1995 il Comune rilascia alla Cooperativa la C.E. N. 73 (all. P1.l - P1.m) sul progetto redatto dai Tecnici **** Omissis **** ed Ing. **** Omissis ****, previo parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 30.10.1990.

13) In data 14.09.1995 l'Arch. **** Omissis ****, in qualità di D.L. con dichiarazione acquisita al protocollo generale con n. 72329 del 15.09.1995, comunica l'Inizio Lavori del fabbricato (all. P1.n), richiedendo, come previsto dal R.E.C. anche il sopralluogo per il "verbale di allineamento e quote", tale richiesta era stata già fatta con urgenza in data 04.10.1995 (all. P1.o), per motivi di disallineamento rispetto all'edificio posto a quota zero coincidente con Via Milazzo.

SI EVIDENZIA CHE:

- Non sono presenti nel fascicolo esaminato dalla scrivente CTU le nomine dei direttori lavori susseguitisi nell'iter amministrativo del fabbricato.

14) Con nota prot. 2471 dell'11.01.1996 la Cooperativa presenta una richiesta di "Variante in corso d'opera" (all. P1.p - P1.q) con allegato progetto redatto dall'Arch. **** Omissis ****. Le opere in variante, come descritto anche nella Relazione d'ufficio, consistono in:

- variazione della distribuzione interna degli alloggi con diminuzione della S.U.A.;
- aumento della s.n.r. dei balconi;
- lievissima diminuzione della superficie delle cantine poste all'ultimo piano;
- modifiche prospettiche al fine di uniformare l'intervento al fabbricato adiacente della Coop. San Vito.

15) In data 21.05.1996 viene quindi rilasciata la C.E. di Variante N. 106, previo parere favorevole della C.E.C. del 05.04.1996.

SI EVIDENZIA CHE:

- Il fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra con tre alloggi a piano di due Tipologie "A1" ed "A2", al 6° piano 1 alloggio e n. 13 Cantine ed 1 locale contatori, al piano terra una zona a pilotis nella quale sono ricavati 4 posti auto, un piano interrato destinato ad autorimessa collettiva con n. 9 posti auto. In particolare gli immobili di proprietà del Debitore ed oggetto di pignoramento sono così descritti negli elaborati allegati alla suddetta C.E. 106/96:
- Appartamento sito al piano 4° tipologia A2 di superficie utile totale di mq. 94,72 e s.n.r. totale di mq. 11,19 corrispondente a 2 balconi;
- Posto Auto n. 11 di mq. 18,00 sito al piano terra;
- Cantina sita all'ultimo piano del fabbricato di superficie di mq. 4,59.

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE:

- l'elaborato grafico (all. P1.p) allegato alla C.E. di Variante N. 106/96 in riferimento al piano interrato ed al piano terra non coincide con l'Elaborato Planimetrico (presentato il 02.08.1997 e rappresentante la situazione dell'attuale part. 969 (ex 862) del Foglio 137 descritta con Tipo Mappale N. 18761 del 14.06.1997 (all. C1.b).

- Poiché non sono presenti nel fascicolo edilizio del fabbricato le relative D.I.A. di Variante è difficile affermare che l'attuale identificazione catastale dell'immobile pignorato posto auto sub 10 è quella correttamente rispondente alla sua localizzazione sul progetto approvato nel 1996.

- L'appartamento pignorato sub 27 ha subito modifiche interne nella distribuzione degli ambienti rispetto al progetto autorizzato con C.E. di Variante N. 106/96 (all. P1.p) ed alla planimetria catastale presentata il 02.08.1997 (all. C1.f), come si evince chiaramente dal Rilievo dello stato dei luoghi (all. N1) verificato dalla scrivente nel corso del sopralluogo del 27.05.2019 (all. B1.d). Nello specifico la zona soggiorno e l'ambiente cucina autorizzati sono stati fusi in una unica zona Ingresso – Soggiorno/pranzo di mq. 42,21; una delle due camere adiacente al soggiorno è stata destinata a Cucina di mq. 9,88; è stato eliminato il ripostiglio nel disimpegno zona notte e modificata la distribuzione dei tramezzi dei bagni; sono stati creati tra il disimpegno e le camere da letto alcuni vani guardaroba. La superficie utile totale attuale è pari a mq. 91,81 inferiore a quella autorizzata di mq. 94,72. Si fa presente comunque che all'atto del sopralluogo l'appartamento era ancora in fase di ristrutturazione come si può verificare dalla documentazione fotografica (all. G1).

16) In data 27.06.1996 il Comune acquisisce agli atti con prot. 46591 la documentazione presentata dal Consorzio C.E.P. in nome e per conto della Cooperativa e relativa alla progettazione per la Legge 10/91 e Legge 46/90 (all. P1.h).

17) In data 13.02.1997 l'Arch. **** Omissis ****, in qualità di D.L. con dichiarazione acquisita al protocollo generale con n. 15206 del 22.02.1997, comunica la Fine Lavori del fabbricato in data 07.02.1997 (all. P1.n).

18) Con Determina Dirigenziale del 23.12.1997 viene svincolata la Polizza Fidejussoria stipulata dalla Cooperativa il 29.09.1994 per la Garanzia dei Ratei del Corrispettivo della Concessione dell'area (all. P1.s).

19) Con prot. Generale 15209 del 22.02.1997 la Cooperativa presenta la documentazione relativa alla richiesta del "prezzo di cessione" di cui all'art. 8 della Convenzione del 1995 (all. P1.r), in data 09.04.1997 il Comune rilascia il "prezzo massimo di cessione" (vedi Certificazione Comunale prot. 21956 del 28.02.2008).

SI EVIDENZIA CHE:

- all'atto del sopralluogo il Debitore ha fatto presente alla scrivente che pende giudizio innanzi alla Suprema Corte di Cassazione avente ad oggetto "rideterminazione indennità di esproprio" relativa all'area su cui è stato realizzato l'immobile, tra i proprietari della medesima (eredi **** Omissis ****) ed il Comune di Latina, nonché nei confronti delle Coop.va assegnatarie dell'area. L'esito di detto giudizio può comportare l'insorgenza di obbligo di conferire un conguaglio per il corrispettivo del diritto di superficie il cui importo pare ad oggi indeterminato. Di quanto detto è stata fornita alla scrivente attestazione da parte del Presidente del C.E.P. in data 21.05.2019 (all. I1.b).

Alla luce di quanto sopra esposto, in riferimento alla "Regolarità Edilizia", si può stabilire che per poter legittimare l'attuale stato dei luoghi relativamente alle modifiche interne realizzate nell'appartamento sarà necessario presentare al Comune una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. pagando la sanzione prevista di € 1.000,00 salvo eventuale Regolamento Comunale che determina la maggiorazione di tale importo. Con la medesima CILA, ma in questo caso firmata dall'Amministratore del Condominio, autorizzato da regolare Verbale di Assemblea, potrebbe essere regolarizzato lo stato dei luoghi attuale del piano terra, coincidente con l'elaborato planimetrico del 1997 ma, non conforme al progetto autorizzato nel 1996.

I costi generali che devono essere sostenuti dal nuovo acquirente per regolarizzare la situazione sono ipotizzabili, comprese le spese tecniche e diritti di segreteria-istruttoria, in € 2.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come rilevabile dalla Nota di trascrizione R.G. 12020 R.P. 6199 del 20/04/2005 relativa alla Domanda Giudiziale Tribunale di Latina del 09/06/1999 (D1.u) esiste un contenzioso relativo all'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati. Ciò è confermato anche dalla lettera a firma del Presidente del Consorzio Edilizio Pontino trasmessa alla scrivente CTU tramite il Debitore (all. I1.b) nella quale si rileva l'esistenza di un contenzioso tra gli eredi del proprietario dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato e il Comune di Latina. Della possibilità come esplicitata che ad un eventuale acquirente del bene oggetto della presente relazione possa essere richiesta una somma relativa al conguaglio per il diritto di superficie ad oggi non quantificabile, si terrà in debito conto nella stima dell'immobile nella quale verranno applicati opportuni coefficienti di riduzione che terranno conto di quanto illustrato.

Per ciò che riguarda comunque in generale l'attuale diritto di superficie a carico del Comune di Latina vi è la possibilità attualmente di riscattare il bene pignorato da tale gravame previa corresponsione di una indennità calcolata in base a specifiche determinazioni predisposte in merito. Anche in questo caso si terrà in debito conto nella stima dell'immobile di quanto illustrato applicando l'apposito coefficiente di riduzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministrazione condominiale è gestita dalla **** Omissis **** e nello specifico dall'amministratore Arch. **** Omissis **** dal quale su apposita richiesta è stato fornito alla scrivente copia del Regolamento di Condominio del fabbricato (all. E1.i) e attestazione di quali siano le pendenze rispetto alle quote condominiali del Debitore (all. E1.h).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.



DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono costituiti da due Terreni agricoli di mq. 1.050,00 (part. 759) e mq 1280 (part. 762) situati nel Comune di Sezze in provincia di Latina in una traversa di via Colli 2° Tratto (All. A2.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona G - Campagna - Parco" sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 41 alle particella 759 e 762 senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A2.a - Localizzazione su Google Earth e G2 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via Colli si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze ed è una strada lungo la quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini con relative ampie corti di pertinenza e attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento piuttosto articolato con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni e confinano con le recinzioni dei terreni e delle corti di pertinenza di ville e villini di altra proprietà. Su di essi sono presenti due capannoni abusivi (foto n. 6/7) e alberi di ulivo e da frutto (Foto n. 8/9). All'atto del sopralluogo il terreno era anche in piccola parte occupato da materiale di vario genere.

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c. al fine di specificare le carenze della documentazione prodotta nel Fascicolo del Procedimento:

"Al fine di armonizzare i contenuti della documentazione da prodursi a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., sia questa costituita da certificazione notarile o dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari precisano che la stessa deve essere composta dai seguenti documenti:

- Estratto di mappa del Catasto terreni;
- Certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
- Certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso, ove occorra, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio;
- In ipotesi di beni in comunione legale, la documentazione ipocatastale e il certificato notarile dovranno riguardare anche il coniuge non debitore;
- La certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso in cui sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e pertanto riportare i nominativi di tutti i comproprietari (con le relative provenienze e i gravami esistenti in capo agli stessi, come risultanti dai

pubblici registri immobiliari, non limitandosi pertanto alle sole risultanze catastali;

- La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e le iscrizioni (queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc., e di quant'altro risultante sui pubblici registri;
- La certificazione notarile dovrà contenere la ricostruzione dei passaggi catastali dei beni pignorati dalla data dei titoli di provenienza al momento del pignoramento, in modo da consentire agevolmente l'accertamento della corrispondenza catastale tra i beni sottoposti a pignoramento e quelli di cui risultano titolari l'esecutato e i comproprietari.

Il certificato notarile o la documentazione ipocatastale dovranno essere sempre corredate dell'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni.

In difetto di osservanza di quanto sopra, la documentazione ipocatastale o il certificato notarile saranno considerati incompleti, con conseguente adozione dell'ordine di integrazione di cui all'art. 567 c.p.c.”.

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I2.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che le visure catastali prodotte individuano un intestatario catastale diverso dai Debitori che peraltro risultano comproprietari dei beni per la quota di 1/6 ciascuno e per complessivi 1/3. I beni correttamente individuati nell'atto di pignoramento (F2.d) non sono presenti nell'istanza di vendita (all. F2.e). Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità non complete, lacunose e prodotte in formati spesso non leggibili e a volte incompleti. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda le visure catastali che quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza necessario in particolare alla compilazione del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale.

Pertanto non si può considerare completa la documentazione prodotta secondo quanto prescritto dal soprariportato articolo. Quanto prodotto nella redazione della presente perizia immobiliare è stato reperito dalla scrivente a seguito anche di onerose ricerche ottenendo ciò che in caso contrario avrebbe impedito alla luce di quanto agli atti di ottemperare all'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Le quote di proprietà dei Debitori derivano dalla eredità ricevuta dalla madre Sig.ra **** Omissis **** secondo quanto riscontrabile nella Dichiarazione di Successione di quest'ultima (all. D2.a) reperita dalla scrivente a seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Latina (all. E2.i).

CONFINI

In riferimento ai Confinanti le particelle 759 e 762 in questione - Terreni confinano con:

- particella 138 (all. C2.l) di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- particella 139 (all. C2.m) di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- particella 951 (all. C2.d) di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- particella 769 (all. C2.o) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 763 (all. C2.n) di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****;
- particella 957 (all. C2.g) di proprietà di **** Omissis ****;
- particella 982 (all. C2.h) di proprietà di **** Omissis ****;
- salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1280,00 mq	1280,00 mq	1,00	1280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 10/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4070 Reddito dominicale L 20.350,00 Reddito agrario L 14.245,00
Dal 01/01/1971 al 10/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 139 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 20740 Reddito dominicale L 445.910,00 Reddito agrario L 342.201,00
Dal 10/03/1983 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 762 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1280 Reddito dominicale € 14,21 Reddito agrario € 10,91
Dal 10/03/1986 al 22/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 759 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1050

		Reddito dominicale € 2,71 Reddito agrario € 1,90
--	--	---

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali poichè le visure catastali non sono state aggiornate alla Successione dell'attuale intestataria Sig.ra **** Omissis **** deceduta in data (all. D2.a). Pertanto gli attuali intestatari dovranno essere il coniuge Sig.**** Omissis **** per la quota di 1/3 ed i quattro figli Sig.ri**** Omissis **** rispettivamente per la quota di 1/6.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 41 part. 759 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** ciascuno Comproprietario fino al 30/03/1994;
- Dal 22/02/1986 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** ciascuno Comproprietario fino al 1983;
- Dal 10/03/1983 l'intestataria è la Sig.ra **** Omissis **** proprietà per 1000/1000 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 10/03/1983 in atti dal 10/03/1992 Rogante: PRETURA Registrazione: (n. 1010.1/1988)
- Dal 27/01/1984 l'intestataria è la Sig.ra **** Omissis **** proprietà per 1000/1000 a seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1984 protocollo n. 76675 Voltura in atti dal 20/02/2003 Repertorio n.: 14 Rogante: PRETURA Sede: SEZZE Registrazione: Sede: RECUPERO DA NOTA DI TRASCRIZIONE (n. 8052.1/1984)

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 41 part. 759 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/01/1971 la situazione è Fg 41 Part 138 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie ha are ca 4070 Reddito Dominicale L. 20.350 Reddito Agrario L. 14.245.
- Dal 22/02/1986 la situazione è Fg 41 Part 759 Qualità ULIVETO Classe 2 Superficie ha are ca 1050 Reddito Dominicale € 2,71 Reddito Agrario € 1,90 dati derivanti da DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 22/02/1986 (n. 214582) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 41 particella 138 - foglio 41 particella 758 - foglio 41 particella 760.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 41 part. 762 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** ciascuno Comproprietario fino al 30/03/1994;
- Dal 22/02/1986 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** ciascuno Comproprietario fino al 1983;
- Dal 10/03/1983 l'intestataria è la Sig.ra **** Omissis **** proprietà per 1000/1000 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 10/03/1983 in atti dal 10/03/1992 Rogante: PRETURA Registrazione: (n. 1010.1/1988)
- Dal 27/01/1984 l'intestataria è la Sig.ra **** Omissis **** proprietà per 1000/1000 a seguito di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 27/01/1984 protocollo n. 76675 Voltura in atti dal 20/02/2003 Repertorio n.: 14 Rogante: PRETURA Sede: SEZZE Registrazione: Sede: RECUPERO DA NOTA DI TRASCRIZIONE (n. 8052.1/1984)

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 41 part. 762 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/01/1971 la situazione è Fg 41 Part 139 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 4 Superficie ha are ca 20740 Reddito Dominicale L. 445.910 Reddito Agrario L. 342.210.

- Dal 22/02/1986 la situazione è Fg 41 Part 762 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 4 Superficie ha are ca 1280 Reddito Dominicale € 14,21 Reddito Agrario € 10,91 dati derivanti da DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 22/02/1986 (n. 214582) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 139 - foglio 41 particella 761 - foglio 41 particella 763 - foglio 41 particella 764 - foglio 41 particella 765 - foglio 41 particella 766 - foglio 41 particella 767 - foglio 41 particella 768 - foglio 41 particella 769

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	759				Oliveto	2	1050 mq	2,71 €	1,9 €	
41	762				Seminativo arborato	4	1280 mq	14,21 €	10,91 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. G2) e l'estratto di mappa in atti (all. C2.a) a meno della presenza dei due fabbricati abusivi insistenti sulla particella 762 di cui si tratterà nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le visure catastali dei terreni dovranno essere aggiornate agli attuali intestatari che sono quelli derivanti dalla Successione della Sig.ra **** Omissis **** (all. D2.a) ovvero i Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente coniuge e figli della de cuius.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico dei Debitori che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati D2.b - D2.c - D2.d - D2.e.

PATTI

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig.**** Omissis **** (all. E2.a) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** ed è di stato civile celibe (all. E2.c).

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig.**** Omissis **** (all. E2.b) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** ed è di stato civile coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** (all. E2.d).

Il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** a **** Omissis **** il **** Omissis **** come risulta dall'estratto di matrimonio richiesto dalla scrivente al Comune dell'Aquila (all.ti E2.g - E2.h).

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione costituiscono due piccoli appezzamenti adiacenti di forma approssimabile ad un parallelogramma liberi da edificazioni a meno di due capannoni che dovranno essere oggetto di demolizione poiché realizzati abusivamente. Su di essi inoltre si è rilevata la presenza di alberi di ulivo e da frutto e di una siepe lungo la recinzione nel lato di accesso delimitato da un ampio cancello in metallo di tipo scorrevole non meccanizzato. I terreni sono attualmente incolti ma recintati su tutti i lati che li delimitano (all. G2). Sui terreni infine all'atto del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale di vario tipo disperso in modo disordinato specie in prossimità dei capannoni. Lo stato conservativo nel suo complesso può definirsi mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Unica servitù presente è quella relativa al fatto che per accedere agli immobili pignorati, come del resto per tutti gli altri immobili confinanti, bisogna transitare su una strada privata (vedi All. G2 - Foto n. 1/2 -5) individuata catastalmente con la particella 759 del foglio 41 rispetto alla quale non è formalizzata alcuna servitù di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi ad eccezione della presenza di due capannoni abusivi per la cui regolarità edilizia si rimanda al capitolo ad essa dedicato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1984	**** Omissis ****	Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Sezze	27/01/1984	14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	27/06/1996	11287	8052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1984 al 29/06/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Latina	10/08/2001	3	505
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Latina	09/01/2006	401	290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo relativo all'atto sopracitato ovvero la Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) Pretura di Sezze del 27/01/1984 è stato richiesto dalla scrivente prima all'Agenzia delle Entrate di Latina con esito negativo e successivamente all'Archivio del Tribunale di Latina (all. E2.l) anche in questo caso con esito negativo.

Il titolo relativo all'atto sopracitato ovvero la Dichiarazione di Successione della Sig.ra**** Omissis **** madre dei Debitori (all. D2.a) del 10/08/2001 è stato reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (all. D2.n).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 25/03/2008
Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1584
Importo: € 442.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: LA BANCA CONCEDE (AI SENSI DELL'ART. 38 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA EMANATO CON DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, IN SEGUITO PER BREVEVITA' DENOMINATO T.U.) ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCEITA PER SE' ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, UN MUTUO DI EURO 260.000,00 AL TASSO D'INTERESSE FISSO DEL 5,830% ANNUO NOMINALE. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO E' PARI AL 6,130%. IL MUTUO E' CONCESSO AI PATII E serro GLI OBBLIGHI RECATI DAL PRESENTE CONTRATTO ED E' ALTRESI' REGOLATO DALLE NORME SUL CREDITO FONDIARIO ED, IN MANCANZA DI SPECIALI PATTUZIONI E NORME, DAL CODICE CIVILE. SULLA SOMMA COME SOPRA VERSATA LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO COSI' COME INDICATO NELL'ARTICOLO 1 DELL'ATTO ISCRIVENDO. DETTI INTERESSI DI

PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE PAGATI ALLA SCADENZA DEL 1 APRILE 2008. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 120 RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, CHE VENGONO FISSATE IN EURO 2.864,39 CADAUNA, CON SCADENZA AL PRIMO DI OGNI MESE. LA PRIMA RATA VERRAI A SCADERE IL 1 MAGGIO 2008 E L'ULTIMA IL 1 APRILE 2018. RESTA ALTRESI' CONVENUTO CHE IL PAGAMENTO ANNUALE DELL ASSICURAZIONE RELATIVO AL PACCHETTO MULTI GARANZIA, COSI' COME PREVISTO NELLE CONDIZIONI DI POLIZZA SOTTOSCRITTA DALLA BANCA, VENGA REGOLATO SULLO STESSO CONTO CORRENTE INDICATO DAL CLIENTE PER L ADDEBITO DELLA RATA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI EURO 7,75. IN ASSENZA DEL SUDDETTO CONTO CORRENTE IL REGOLAMENTO DEL PREMIO VERRAI RICOMPRESO NELL IMPORTO COMPLESSIVO DELLA PRIMA RATA DI OGNI ANNO SOLARE. LA PARTE MUTUATARIA PUOI ESTINGUERE O DECURTARE IN VIA ANTICIPATA IL PRESENTE MUTUO CONTRO PAGAMENTO DEL RATEO DI INTERESSI CALCOLATO SULLA SOMMA ANTICIPATAMENTE VERSATA PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALL'ULTIMA RATA PAGATA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE O DECURTAZIONE. IN CASO DI DECURTAZIONE IL VERSAMENTO AVRA' PER EFFETIO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. QUALORA TALE FACOLTA' VENGA ESERCITATA, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UN COMPENSO PARI AL 2,250% DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE VERSATO, AI SENSI DELL'ART. 40, PRIMO COMMA, T.U., SECONDO LA SEGUENTE FORMULA ESPLICATIVA: $\text{CAPITALE RIMBORSATO} \times 2,250/100$ ESEMPIO EURO 516,46 $\times 2,250/100 =$ EURO 11,62. OLTRE A QUANTO PATTUITO NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA. IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO, RISPETTO ALLE SCADENZE PATTUITE, DELLE RATE PER CAPITALE, INTERESSI E DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA, SI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA DI 1,5 PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE IN VIGORE AL MOMENTO DELL'INADEMPIMENTO, COME DOVUTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1.TALI INTERESSI DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA NECESSITA' DI ALCUNA INTIMAZIONE O MESSA IN MORA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 442.000,00 DI CUI EURO 260.000,00 PER IL CAPITALE MUTUATO, EURO 45.500,00 PER GLI INTERESSI ORDINARI ED EURO 136.500,00 PER INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PRECEDENTEMENTE INDICATA, PER LE SPESE GIUDIZIALI, PER I PREMI DI ASSICURAZIONE, • TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, OVVERO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO ISCRIVENDO. PER • L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 c.c. E DELL'ART. 30 c.P.C., RISPETTIVAMENTE: LA BANCA PRESSO LA SUA SEDE DI BRESCIA (BS), VIA SORBANELLA, N. 26, LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE DATRICE D'IPOTECA PRESSO IL DOMICILIO DI CUI IN COMPARSA OD A QUELLO SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO ALLA BANCA CON LETTERA RACCOMANDATA. A TALE DOMICILIO ELETTO OD A QUELLO REALE DEL MUTUATARIO LA BANCA POTRA' FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN BRESCIA (BS), PRESSO LA PROPRIA SEDE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 DEL T.U. PER LE CONTROVERSIE GIUDIZIARIE OCCASIONATE DAL PRESENTE RAPPORTO, SALVO IL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA RIVESTA LA QUALIFICA DI CONSUMATORE AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. A), DEL D.LGS. DEL 6 SETTEMBRE 2005, N. 206 (CODICE DEL CONSUMO), SARA' COMPETENTE IL FORO DI BRESCIA, FERMA E INDEROGABILE LA COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ARTT. 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE. SI PRECISA CHE ALL'ABITAZIONE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis **** E' ANNESSA CANTINA POSTA AL PIANO QUINTO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE PER MINOR SOMMA



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. SEZZE

Con Deliberazione di C.C. n. 30 del 22.07.1972 e successiva Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1425 del 27.04.1976 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze che nelle N.T.A. perimetrava l'area in questione come Zona "G" – Campagna – Parco (all. H2.c). L'area contenente i beni pignorati mantiene la medesima destinazione anche nelle successive varianti approvate con D.G.R. N. 2944 del 06/07/1976 e N. 214 del 16/01/1983.

L'art. 35 delle N.T.A. per la Zona G "Campagna – Parco" prevede le seguenti prescrizioni (all. H2.b):

Tale zona è destinata ad una residenza che si inserisce in un tessuto semiurbano già esistente. In questa zona è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche ambientali. E' ammessa la costruzione di residenza in edifici isolati, associati a schiera o secondo composizioni libere. Nella zona G l'attuazione del Piano Regolatore Generale deve avvenire mediante Piani Particolareggiati o Piani di Esenzione e Urbanizzazione, che devono essere sottoposti preventivamente all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e dell'Ispettorato Regionale delle Foreste. Attraverso i Piani Particolareggiati e i Piani di Esecuzione e Urbanizzazione devono essere definite le soluzioni relative alla viabilità locale e devono essere reperite le aree necessarie per i servizi in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 4 paragrafo 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Nella elaborazione dei Piani Particolareggiati o di Esecuzione e Urbanizzazione deve essere data la preferenza a soluzioni urbanistiche che prevedano la concentrazione dei volumi costruibili in base all'indice di fabbricabilità territoriale ($it = 0,15 \text{ mc/mq}$). La concentrazione dei volumi deve avvenire in modo che il rapporto fra il volume degli edifici e la superficie fondiaria di loro pertinenza non sia superiore a 1 mc/mq e fermo restando il valore dell'indice di fabbricabilità territoriale. Inoltre i volumi devono essere concentrati in modo da non impegnare le aree soggette a vincoli imposti dall'Ispettorato Regionale delle Foreste. I Piani di Esecuzione ed Urbanizzazione devono interessare una superficie territoriale non inferiore a 20.000 mq . Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati o di Esecuzione e Urbanizzazione da parte degli organi competenti si possono ammettere interventi edilizi diretti ma soltanto con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a $0,03 \text{ mc/mq}$. Sia per i Piani Particolareggiati e di Esecuzione e Urbanizzazione e sia per gli interventi edilizi diretti dal volume costruibile, in base all'indice di

fabbricabilità da applicare, deve essere detratto il volume degli edifici esistenti. Negli interventi edilizi diretti è prescritta l'applicazione dei seguenti indici:

$i_f = 0,15 \text{ mc/mq}$

$r = 3,5 \%$

Altezza massima = m. 6,50

Distacco minimo dai confini = m. 5

Distacco minimo dal filo stradale = m. 6

Distacco minimo tra gli edifici = m. 10



P.T.P.R. REGIONE LAZIO

Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insistono i terreni in questione non risulta vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020.

Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) per l'area in questione (allegato H2.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni.

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, per l'area in questione (allegato H2.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per ciò che riguarda i capannoni rilevati sui terreni pignorati durante il sopralluogo effettuato (all. G2 - Foto 3 - 5/6), la scrivente ha verificato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sezze la presenza di titoli abilitativi e/o pratiche edilizie che li dichiarassero regolari o permettessero una loro eventuale regolarizzazione con esito negativo. Pertanto vista anche la destinazione prevista dal PRG del Comune di Sezze pre l'area in questione ovvero G - Campagna Parco, che prevede per eventuale edificazione, previo Piano di Esecuzione ed Urbanizzazione, un lotto minimo di mq. 20.000, non può che prevedersi la loro demolizione il cui costo comprensivo di pratica edilizia da inoltrare agli uffici preposti e considerando che trattasi di fabbricati ubicati fuori città si può stimare in circa € 10.000,00. Tale cifra dovrà essere sostenuta e attribuita secondo le quote di proprietà a tutti i titolari dei terreni quindi anche ai Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente genitore e fratelli dei Debitori (all. D2.a). La quota parte della cifra indicata di spettanza di questi ultimi è pari rispettivamente ad 1/6 e quindi complessivamente ad 1/3 pari indicativamente ad € 3300,00. Si rimanda al capitolo dedicato alla stima per ulteriori e più specifiche osservazioni in merito.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Pian della Quartara s.n.c.



DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da un Terreno agricolo di mq. 30150,00 situato nel Comune di Sezze in provincia di Latina in Pian della Quartara (All. A3.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E - Agricoltura - Sottozona E1" e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 46 alla particella 15 senza che in alcun modo sia individuata l'esatta localizzazione del bene negli atti di causa. A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.07.2019 (all. B3.f) si è accertato che il terreno in questione non è raggiungibile attraverso strade carrabili né pedonali (all. A3.a - Localizzazione su Google Earth e G3 - Documentazione Fotografica). Pian della Quartara si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze percorrendo via Colli fino ad intercettare via Sorana. Da qui si snoda un percorso tra tornanti, colline e campagne del territorio comunale occupate da ville e villini e ampie zone a verde che il PTPR Regione Lazio individua come "Paesaggio naturale di continuità" (all. H3.a). Attraverso un collegamento articolato e difficoltoso dall'area su cui insiste il terreno pignorato una volta raggiunta una strada pubblica si possono raggiungere con l'automobile dopo vari minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. Il terreno pignorato nel suo complesso ha una forma irregolare di discrete dimensioni e confina con i terreni circostanti dai quali non è separato tramite recinzioni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c. al fine di specificare le carenze della documentazione prodotta nel Fascicolo del Procedimento:

"Al fine di armonizzare i contenuti della documentazione da prodursi a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., sia questa costituita da certificazione notarile o dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari precisano che la stessa deve essere composta dai seguenti documenti:

- Estratto di mappa del Catasto terreni;
- Certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
- Certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso, ove occorra, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio;
- In ipotesi di beni in comunione legale, la documentazione ipocatastale e il certificato notarile dovranno riguardare anche il coniuge non debitore;
- La certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso in cui sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e pertanto riportare i nominativi di tutti i comproprietari (con le relative provenienze e i gravami esistenti in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari, non limitandosi pertanto alle sole risultanze catastali;

- La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e le iscrizioni (queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc., e di quant'altro risultante sui pubblici registri;
- La certificazione notarile dovrà contenere la ricostruzione dei passaggi catastali dei beni pignorati dalla data dei titoli di provenienza al momento del pignoramento, in modo da consentire agevolmente l'accertamento della corrispondenza catastale tra i beni sottoposti a pignoramento e quelli di cui risultano titolari l'esecutato e i comproprietari.

Il certificato notarile o la documentazione ipocatastale dovranno essere sempre corredate dell'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni.

In difetto di osservanza di quanto sopra, la documentazione ipocatastale o il certificato notarile saranno considerati incompleti, con conseguente adozione dell'ordine di integrazione di cui all'art. 567 c.p.c.”.

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I3.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che la visura catastale prodotta individua intestatari catastali diversi dai Debitori che risultano comproprietari del bene per la quota di 1/48 ciascuno e quindi per complessivi 1/24. Il bene correttamente individuato nell'atto di pignoramento (F3.d) non è presente nell'istanza di vendita (all. F3.e). Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità non complete e quindi insufficienti relative al bene pignorato. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno esso è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione dell'immobile nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda la visura catastale che quella ipotecaria e anche per l'atto di provenienza necessario in particolare alla compilazione del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale e alla corretta individuazione delle quote di proprietà dei Debitori.

Pertanto non si può considerare completa la documentazione prodotta secondo quanto prescritto dal soprariportato articolo. Quanto prodotto nella redazione della presente perizia immobiliare è stato reperito dalla scrivente a seguito anche di onerose ricerche ottenendo ciò che in caso contrario avrebbe impedito alla luce di quanto agli atti di ottemperare all'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/48)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/48)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/48)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/48)

Le quote di proprietà dei Debitori derivano dalla eredità ricevuta dalla madre Sig.ra**** Omissis **** secondo quanto riscontrabile nella Dichiarazione di Successione di quest'ultima (all. D3.a) reperita dalla scrivente a seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Latina (all. E3.i).

CONFINI

In riferimento ai Confinanti la particella 15 in questione - Terreni confina con:

- particella 14 (all. C3.e) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 16 (all. C3.f) di proprietà del **** Omissis ****;
- particella 18 (all. C3.g) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 19 (all. C3.h) di proprietà del **** Omissis ****;
- particella 28 (all. C3.i) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 31 (all. C3.l) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 38 (all. C3.m) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 39 (all. C3.n) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- particella 12 (all. C3.o) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****;
- salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30150,00 mq	30150,00 mq	1,00	30150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 23/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 15 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 30150 Reddito dominicale € 155,71 Reddito agrario € 179,07 Graffato No
Dal 23/02/1998 al 23/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 15 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 30150 Reddito dominicale € 155,71 Reddito agrario € 179,07 Graffato No

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali poichè la visura catastale non è stata aggiornata alla Successione della Sig.ra **** Omissis **** deceduta in data (all. D3.a) e a quella degli altri coeredi del terreno ovvero ai figli dei Sig.ri **** Omissis **** (all. E3.f). Per quanto di spettanza della quota pari a 1/8 della Sig.ra **** Omissis **** gli attuali intestatari dovranno essere il coniuge Sig.**** Omissis **** ed i quattro figli Sig.ri**** Omissis **** rispettivamente per la quota di 1/48 ciascuno.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 46 part. 15 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** ciascuno Comproprietario e solo **** Omissis **** fino al 23/02/1998;

- Dal 23/02/1998 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** Proprietà per 1/21; ****Omissis**** Comproprietari a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/1998 protocollo n. LT0051412 in atti dal 22/02/2010 Registrazione: UR Sede: LATINA Volume: 449 n: 72 del 07/08/1998 SUCCESSIONE DI ****Omissis**** (n. 2600.1/2010).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 46 part. 15 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/01/1971 la situazione è Fg 46 Part 15 Qualità SEMINATIVO Classe 6 Superficie ha are ca 30150 Reddito Dominicale € 155,71 Reddito Agrario € 179,07.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	15				Seminativo	6	30150 mq	155,71 €	179,07 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra quanto deducibile dalle visioni rilevate su Google Earth e lo stato dei luoghi e la planimetrie catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La visura catastale del terreno dovrà essere aggiornata contenendo quali intestatari i Debitori Sig.ri **** Omissis **** e anche gli altri intestatari derivanti dalla Successione della Sig.ra **** Omissis **** (all. D3.a) ovvero i Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente coniuge e altri due figli della de cuius. Inoltre si dovrà tener conto del fatto che a fronte della quota pari a 1/8 ereditata dalla Sig.ra **** Omissis **** che determina la quota individuata nell'Atto di Pignoramento del 13/07/2017 (all. F4) di 1/48 di proprietà a carico dei Debitori a cui corrisponde complessivamente una quota pari a 1/24, dovranno essere inseriti anche tutti gli altri intestatari che hanno ereditato le quote dei fratelli e sorelle della Sig.ra **** Omissis ****. A tale proposito la scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sezze dell'anagrafica dei certificati di questi ultimi (all. E3.e) ricevendo in risposta una certificazione parziale (all. E3.f) che non può considerarsi esauriente rispetto ad una possibile individuazione di tutti gli intestatari del bene pignorato. Nell'impossibilità quindi di individuare tutti gli intestatari e tenendo conto del fatto che nell'ambito del presente procedimento il Creditore Procedente ha ritenuto opportuno stralciare dall'istanza di vendita (all. F3.e) il bene oggetto della presente relazione, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare solo le quote di proprietà dei Debitori rimandando a sedi diverse dalla presente opportune e più specifiche indagini.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico dei Debitori che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati D3.b - D3.c - D3.d.

PATTI

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig.**** Omissis **** (all. E3.a) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** ed è di stato civile celibe (all. E3.c).

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig.**** Omissis **** (all. E3.b) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** ed è di stato civile coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** (all. E3.d).

Il Sig.**** Omissis **** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** a **** Omissis **** il **** Omissis **** come risulta dall'estratto di matrimonio richiesto dalla scrivente al Comune dell'Aquila (all.ti E3.g - E3.h).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno in questione costituisce un appezzamento di buone dimensioni di forma irregolare libero da edificazioni con la presenza di zone brulle alternate a zone per lo più coperte da arbusti e alberi di medie dimensioni per lo meno da quanto è possibile dedurre dalle visioni ravvicinate di Google Earth poiché come detto l'area non è accessibile tramite strada carrabile e/o sentiero pedonale. Il terreno è attualmente incolto e non recintato (all. A3.a) ma non è possibile vista la sua inaccessibilità fornire una valutazione complessiva sul suo stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce dell'impossibilità di raggiungere il bene pignorato attraverso strade e/o accessi di proprietà comunale si configura la necessità di attraversare fondi altrui per raggiungere il terreno rispetto ai quali automaticamente si viene a creare una servitù di passaggio che ad oggi non risulta formalizzata in alcun modo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1984 al 29/06/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Latina	10/08/2001	3	505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate Latina	09/01/2006	401	290
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo relativo all'atto sopracitato ovvero la Dichiarazione di Successione della Sig.ra**** Omissis **** madre dei Debitori (all. D3.a) del 10/08/2001 è stato reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (all. E3.i).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/2017
Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE PER MINOR SOMMA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017
Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. SEZZE

Con Deliberazione di C.C. n. 30 del 22.07.1972 e successiva Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1425 del 27.04.1976 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze che nelle N.T.A. perimetrava l'area in questione come Zona "G" – Campagna – Parco (all. H2.c). L'area contenente il bene pignorato mantiene la medesima destinazione anche nelle successive varianti approvate con D.G.R. N. 2944 del 06/07/1976 e N. 214 del 16/01/1983.

L'art. 35 delle N.T.A. per la Zona E "Agricoltura" prevede le seguenti prescrizioni (all. H3.b):

Appartengono alla zona E le parti del territorio destinato ad usi agricoli

Destinazione edilizia: costruzioni inerenti alla attività della agricoltura, costruzioni isolate.

Tipo edilizio: Case coloniche, edilizia rurale, per le costruzioni è obbligatoria la copertura con falde inclinate e sovrastante manto di tegole.

Tale zona si divide in tre sottozone:

a) Sottozona E1

b) Sottozona E2

c) Sottozona E3

Il bene pignorato ricade nella Sottozona E1 (all. H3.c) per la quale è previsto che:

If = 0,01 complessivo

Altezza massima = m. 3.50

Distacco minimo dai confini = m. 10,00

P.T.P.R. REGIONE LAZIO

Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione si fa rilevare che essa è vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020.

Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato H3.a) è classificata come "Paesaggio Naturale di Continuità" (all. H3.a).

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, per l'area in questione (allegato H3.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni (all. H3.a).

PAI – PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il bene pignorato non ricade negli ambiti tutelati dal Piano di Assetto Idrogeologico (all. H3.d).

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il bene pignorato ricade negli ambiti tutelati dal Vincolo Idrogeologico (all. H3.d).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Terreni e Fabbricati Rurali ubicati a Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono costituiti da cinque lotti di terreno rispettivamente di mq. 295,00 (part. 160); mq 485 (part. 161); mq 1560 (part. 162); mq 295 (part. 430); mq 485 (part. 431) e da un fabbricato rurale individuato con la part. 490. Inoltre sui terreni part. 161 e part. 431 insiste un secondo fabbricato non segnalato nel pignoramento rispetto al quale si rimanda ai successivi capitoli ed in particolare a quelli dedicati alla regolarità edilizia ed alla stima. I terreni ed i fabbricati sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via delle Mole Comuni (all. A4.a e all. G4 - Foto n. 3/4) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A4.a - Localizzazione su Google Earth e G4 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via delle Mole Comuni si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Priverno e nello specifico percorrendo via della Grotta fino alla rotatoria sulla quale si innesta appunto la suddetta via. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini e anche da attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento abbastanza agevole con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni, recintato rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse e delimitato dalla strada da un accesso pedonale e carrabile. Sui terreni sono presenti due fabbricati di cui uno è compreso tra i beni pignorati (foto n. 27/28) e l'altro immediatamente adiacente alla recinzione sarà oggetto come detto di successive osservazioni (foto n. 33). Sul lotto è presente anche una baracca di cantiere, alberi da frutto e materiale di vario genere depositato disordinatamente su vari zone del fondo (Foto n. 7 - 9 - 13/15 - 19/24).

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c. al fine di specificare le carenze della documentazione prodotta nel Fascicolo del Procedimento:

"Al fine di armonizzare i contenuti della documentazione da prodursi a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., sia questa costituita da certificazione notarile o dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari precisano che la stessa deve essere composta dai seguenti documenti:

- Estratto di mappa del Catasto terreni;
- Certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);

- Certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso, ove occorra, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio;
- In ipotesi di beni in comunione legale, la documentazione ipocatastale e il certificato notarile dovranno riguardare anche il coniuge non debitore;
- La certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso in cui sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e pertanto riportare i nominativi di tutti i comproprietari (con le relative provenienze e i gravami esistenti in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari, non limitandosi pertanto alle sole risultanze catastali;
- La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e le iscrizioni (queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc., e di quant'altro risultante sui pubblici registri;
- La certificazione notarile dovrà contenere la ricostruzione dei passaggi catastali dei beni pignorati dalla data dei titoli di provenienza al momento del pignoramento, in modo da consentire agevolmente l'accertamento della corrispondenza catastale tra i beni sottoposti a pignoramento e quelli di cui risultano titolari l'esecutato e i comproprietari.

Il certificato notarile o la documentazione ipocatastale dovranno essere sempre corredate dell'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni.

In difetto di osservanza di quanto sopra, la documentazione ipocatastale o il certificato notarile saranno considerati incompleti, con conseguente adozione dell'ordine di integrazione di cui all'art. 567 c.p.c.”.

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I4.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che le visure catastali prodotte individuano un intestatario catastale diverso dal Debitore. Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità incomplete e del tutto insufficienti ad individuare correttamente i beni pignorati. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda le visure catastali ma anche e soprattutto per quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza e per quelli precedenti necessari in particolare alla compilazione dei capitoli dedicati alla Titolarità degli immobili e alla Provenienza Ventennale.

Pertanto non si può considerare completa la documentazione prodotta secondo quanto prescritto dal soprariportato articolo. Quanto prodotto nella redazione della presente perizia immobiliare è stato reperito dalla scrivente a seguito di onerose ricerche effettuate presso Enti e/o Uffici competenti ottenendo ciò che in caso contrario avrebbe impedito alla luce di quanto agli atti di ottemperare all'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà dei beni pignorati in capo al Debitore fa seguito all'atto di compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 17.02.2003 (all. D4.b) in cui il venditore Sig.**** Omissis **** risulta ancora essere l'attuale intestatario delle visure catastali che non sono state opportunamente volturate (All.ti C4.d - C4.e - C4.f - C4.g - C4.i - C4.m).

CONFINI

In riferimento ai Confinanti le particelle 160 - 161 - 162 - 430 - 431 Terreni e 490 Fabbricato, Rurale confinano con:

- particella 159 di proprietà dei Sig.ri**** Omissis ****;
- particella 163 di proprietà della Sig.ra**** Omissis ****;
- particella 997 di proprietà del**** Omissis ****;
- salvo altri.

Si fa rilevare che la strada antistante i beni pignorati non contraddistinta da alcun numero di particella catastale viene dichiarata nell'Atto Notaio M. Orsini del 11/12/1984 Rep. 216397 tra i confini delle particelle 162 e 490 quale "strada privata". Si rimanda alle note del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	295,00 mq	295,00 mq	1,00	295,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	485,00 mq	485,00 mq	1,00	485,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1560,00 mq	1560,00 mq	1,00	1560,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	295,00 mq	295,00 mq	1,00	295,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	485,00 mq	485,00 mq	1,00	485,00 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 12/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 160 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 295 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,61 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 12/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 161

		Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 485 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 4,13 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 11/12/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 162 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1560 Reddito dominicale € 27,39 Reddito agrario € 13,29 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 11/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 490 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 40 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 07/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 431 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 485 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 4,13 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 07/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 430 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 295 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 0,76 Graffato No
Dal 12/12/1979 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 161 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 495 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 4,13 Graffato No
Dal 12/12/1979 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 160 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 295 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,61 Graffato No
Dal 11/12/1984 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 490 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 40 Graffato No
Dal 12/12/1984 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 162 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1560 Reddito dominicale € 27,39 Reddito agrario € 13,29 Graffato No

Dal 07/04/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 430 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 295 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 0,76 Graffato No
Dal 07/04/1998 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 431 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 485 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 4,13 Graffato No
Dal 17/02/2003 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 161 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 485 Reddito dominicale € 8,52 Reddito agrario € 4,13 Graffato No
Dal 17/02/2003 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 162 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1560 Reddito dominicale € 27,39 Reddito agrario € 1,29 Graffato No
Dal 17/02/2003 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 490 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 40 Graffato No
Dal 17/02/2003 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 160 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 295 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,61 Graffato No

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale poichè le visure catastali non sono state aggiornate all'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 2003 (all. D4.b). Pertanto l'attuale intestatario dovrà essere il Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1.

FG 33 PARTICELA 430

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 430 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è il Sig. **** Omissis **** fino al 07/04/1998;
- Dal 07/04/1998 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/04/1998 protocollo n. 152576 in atti dal 10/07/2001 Registrazione: UR Sede: LATINA Volume: 445 n: 81 del 02/06/1998 SUCCESSIONE (n. 2751.1/1998).

- Fino al 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 430 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 430 Qualità CANNETO Classe 1 Superficie ha are ca 295 Reddito Dominicale € 2,29 Reddito Agrario € 0,76.

FG 33 PARTICELLA 431

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 431 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è il Sig. **** Omissis **** fino al 07/04/1998;

- Dal 07/04/1998 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/04/1998 protocollo n. 152576 in atti dal 10/07/2001 Registrazione: UR Sede: LATINA Volume: 445 n: 81 del 02/06/1998 SUCCESSIONE (n. 2751.1/1998).

- Fino al 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 431 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 431 Qualità ORTO Classe 2 Superficie ha are ca 485 Reddito Dominicale € 8,52 Reddito Agrario € 4,13.

FG 33 PARTICELLA 160

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 160 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è la Sig.ra **** Omissis **** fino al 12/12/1979;

- Dal 12/12/1979 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1979 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 1523 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 9916 del 27/12/1979 (n. 115280);

- Dal 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 160 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 160 Qualità CANNETO Classe 2 Superficie ha are ca 295 Reddito Dominicale € 1,60 Reddito Agrario € 0,61.

FG 33 PARTICELLA 161

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 161 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è la Sig.ra **** Omissis **** fino al 12/12/1979;
- Dal 12/12/1979 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1979 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 1523 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 9916 del 27/12/1979 (n. 115280);
- Dal 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 161 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 161 Qualità ORTO Classe 2 Superficie ha are ca 485 Reddito Dominicale € 8,52 Reddito Agrario € 4,13.

FG 33 PARTICELLA 162

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 162 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è il Sig. **** Omissis **** fino al 11/12/1984;
- Dal 11/12/1984 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** per il diritto di proprietà e il Sig. **** Omissis **** per usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1984 Voltura in atti dal 21/04/1988 Repertorio n.: 216397 Rogante: ORSINI MARIO Sede: LATINA Registrazione: UR Sede: LATINA n: 61 del 02/01/1985 (n. 45685);
- Dal 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 162 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 162 Qualità ORTO Classe 2 Superficie ha are ca 1560 Reddito Dominicale € 27,39 Reddito Agrario € 13,29.

FG 33 PARTICELLA 490

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 162 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico l'intestato è il Sig. **** Omissis **** fino al 11/12/1984;
- Dal 11/12/1984 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** per il diritto di proprietà e il Sig. **** Omissis **** per usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1984 Voltura in atti dal 21/04/1988 Repertorio n.: 216397 Rogante: ORSINI MARIO Sede: LATINA Registrazione: UR Sede:

LATINA n: 61 del 02/01/1985 (n. 45685);

-Dal 17/02/2003 l'intestato è il Sig. **** Omissis **** a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/2003 protocollo n. 122561 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 58696 Rogante: FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 1096 del 05/03/2003 COMPRAVENDITA (n. 110888.1/2003).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 33 part. 490 risulta che la situazione dell'unità immobiliare è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 33 Part 490 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie ha are ca 40.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	160				Canneto	2	295 mq	1,6 €	0,61 €	No
33	161				Orto	2	485 mq	8,52 €	4,13 €	No
33	162				Orto	2	1560 mq	27,39 €	13,29 €	No
33	430				Canneto	1	295 mq	2,29 €	0,76 €	No
33	431				Orto	2	485 mq	8,52 €	4,13 €	No
33	490				Fabbricato Rurale		40 mq			No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. G4) e l'estratto di mappa in atti (all. C4.a) a meno della presenza di uno dei due fabbricati rurali insistenti sulle particelle 161 e 431 attualmente solo individuato da un tratteggio di cui si tratterà nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le visure catastali dei terreni dovranno essere aggiornate all'attuale intestatario che è quello derivante dall'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 2003 (all. D4.b) ovvero il Sig. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico del Debitore che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati D4.c.

PATTI

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Priverno il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig. **** Omissis **** (all. E4.a) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** (all. E4.d) ed ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** a **** Omissis **** il **** Omissis **** come risulta dall'estratto di matrimonio richiesto dalla scrivente al Comune di Priverno (all. E4.f)). Sullo Stato di famiglia del Debitore risultano i seguenti soggetti: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (all. E4.d).

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione costituiscono un piccolo appezzamento di forma approssimabile ad un parallelogramma su cui insistono due fabbricati rurali per la cui regolarità edilizia si rimanda al capitolo ad essa dedicata e una baracca di cantiere. Sui terreni per lo più incolti si è rilevata la presenza di alberi da frutto e di materiale di vario tipo disperso in modo disordinato su tutto il lotto. L'area è delimitata da recinzioni di varia tipologia (paletti in cemento e rete metallica; pareti in cemento; muretto in cemento con sovrastanti paletti e rete metallica); da un ampio cancello carrabile in metallo di tipo scorrevole e da un contiguo cancello pedonale anch'esso in metallo. Lo stato conservativo complessivo può definirsi mediocre. Si rimanda per la visualizzazione di quanto illustrato all'allegato G4 - Documentazione fotografica immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Unica servitù potenzialmente presente è quella relativa al fatto che per accedere agli immobili pignorati, bisogna transitare su una strada che non è contraddistinta da alcun numero di particella catastale e che viene dichiarata nell'Atto Notaio M. Orsini del 11/12/1984 Rep. 216397 tra i confini delle particelle 162 e 490 quale "strada privata". A conoscenza della scrivente rispetto ad essa non è stata formalizzata alcuna servitù di passaggio.
- Nell'atto Notaio A. Falessi del 2003 si specifica che: i terreni sono gravati dal "diritto di uso civico su terre di proprietà privata". A conoscenza della scrivente non risulta che si sia proceduto a riscattare i beni pignorati dall'uso civico individuato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi ad eccezione della presenza dei due fabbricati rurali che insistono su di essi dei quali si tratterà nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	17/02/2003	58696	19136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	24/02/2003	5457	3344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	05/03/2003	1096	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

- La Dichiarazione di Successione in morte del Sig.**** Omissis **** reperita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (all. D4.a), riguarda i terreni Fg 33 Part. 430 - 431.

- Nell'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 17/02/2003 (all. D4.b - D4.d), il Sig. **** Omissis **** vende I beni pignorati al Debitore erroneamente dichiaratosi in regime di comunione legale dei beni e realmente come risulta dall'estratto di matrimonio reperito dalla scrivente in regime di separazione dei beni (all. E4.f).

Per ciò che riguarda:

- le particelle 430 e 431 come detto nella nota precedente esse sono pervenute al Sig.**** Omissis **** che le vende al Debitore a seguito della sopracitata Successione del de cuius **** Omissis ****;
 - le particelle 160 e 161 vendute dal Sig.**** Omissis **** al Debitore sono a lui pervenute a seguito di Atto di Donazione Notaio A. Falessi di Priverno del 12/12/1979 Rep. 1523 Racc. 984 registrato a Latina il 27/12/1979 al n. 9916 e trascritto a Latina il 11/01/1980 RG 516 RP 455;
 - le particelle 162 - 490 vendute dal Sig.**** Omissis **** al Debitore sono a lui pervenute a seguito di Atto di Compravendita/Donazione Notaio M. Orsini Rep. 216397 del 11/12/1984 registrato a Latina il 02.01.1985 al N. 61 e trascritto a Latina il 07.01.1985 ai numeri 196 - 197.
- Nell'atto Notaio A. Falessi del 2003 si specifica che: i terreni sono gravati dal "diritto di uso civico su terre di proprietà privata"; i manufatti rustici su di essi insistenti (viene dichiarato realmente sono quello individuato con la particella 490) sono stati realizzati anteriormente al 1967.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/2017
Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE PER MINOR SOMMA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017
Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. PRIVERNO

Con Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 01 del 24/03/2015 viene approvata la VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. - ART.10 L.1150/1942 - PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015 (allegati H4.c).

La Deliberazione giunge al termine dell'iter amministrativo con cui il Comune di Priverno che in precedenza era dotato del solo Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio (allegato H4.a) che nella documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali rappresentavano "allegato alla delibera di consiglio comunale del 06.11.1971 n. 58 (o 258)", ottiene l'approvazione del nuovo strumento urbanistico che regola la pianificazione urbanistica comunale ovvero il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 28/04/2009, S.O.n.66 (all. H4.b).

Nella Tav. 10 "Zonizzazione Centro Urbano" l'area su cui insiste il bene pignorato appartiene alla "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico nella Tav. 9 "Zonizzazione Territorio Comunale" alla Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata" (all. H4.e). In questa zona le Norme Tecniche di Attuazione (allegato H4.d) prevedono le seguenti disposizioni:

SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA
E' la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo:

per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq.

per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq. complessivo

per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96

- Altezza massima 6,50 m.

- Distanza dai confini m. 10,00

- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

- Lotto minimo di intervento:

per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima

per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale

per e) secondo la L.R. n. 34/96

- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

VINCOLI

VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO: Il nuovo P.T.P.R. della Regione Lazio è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020.

Nella Tavola A che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H4.f) è individuata:

- nel Sistema del Paesaggio Naturale ricade nella: Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

- nel Sistema del Paesaggio Agrario come: Paesaggio Agrario di Rilevante Valore.

- nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree in cui sono previste proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H4.f) ricade nelle aree tutelate per legge e specificamente nei corsi delle acque pubbliche per i quali è prevista una fascia di rispetto di 150 m rispetto alle sponde o ai piedi degli argini.

L'area non è interessata dal Vincolo Idrogeologico né dal PAI - Piano di Assetto Idrogeologico.

L'area è gravata secondo quanto rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 17.02.2003 (all. D4.b) da "uso civico su terre private".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per ciò che riguarda i due fabbricati rurali rilevati sui terreni pignorati durante il sopralluogo effettuato (all. G4 - Foto 27 - 44), la scrivente ha verificato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Priverno a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti (all. E4.g) la presenza di titoli abilitativi e/o pratiche edilizie che li dichiarassero regolari o permettessero una loro eventuale regolarizzazione con esito negativo.

Relativamente ai due fabbricati rurali soprarichiamati si fa rilevare che:

- nell'atto di compravendita Notaio A. Falessi del 2003 (all. D4.b) vengono richiamati due fabbricati rurali dei quali si afferma l'esistenza anteriormente al 1967.

FABBRICATO FG 33 PARTICELLA 490

Il primo dei due fabbricati è quello individuato catastalmente con la particella 490 che viene già definito nell'atto Notaio M. Orsini del 1984 (vedi Capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale), "in pessimo stato". Attualmente il fabbricato (all. G4 - Foto 27/32) è in pessime condizioni di manutenzione e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria. E' attualmente utilizzato come magazzino e

ad esso nella zona retrostante l'ingresso è stata addossata la riserva d'acqua utilizzata per l'irrigazione delle piante e degli ortaggi del fondo. Il fabbricato è dotato di un elementare e fatiscente impianto elettrico.

Relativamente a questo fabbricato si dovrà procedere al regolare passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano che permetterà l'attribuzione della corretta categoria catastale di appartenenza dell'immobile dalla quale deriverà l'attribuzione di un reddito di cui come affermato nell'atto del Notaio A. Falessi del 2003 entrambi i fabbricati rurali oggetto della presente relazione erano e sono attualmente privi.

Si potrà procedere poi alla regolarizzazione edilizia del fabbricato secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (all. H4.a) e a quanto previsto dalle attuali N.T.A. del PRG vigente (all. H4.d) relativamente all'area di appartenenza e che è quella individuata nell'allegato H4.e ovvero "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico "SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA". Si dovrà inoltre tenere conto che il fabbricato insiste su di un'area tutelata dal PTPR Regione Lazio ed i cui vincoli sono quelli individuati nell'allegato H4.f e che l'area è gravata inoltre da usi civici ovvero nello specifico da "uso civico su terre private" rispetto alla quale si dovrà procedere alla relativa affrancazione secondo quanto previsto dai competenti uffici comunali.

FABBRICATO INSISTENTE SU FG 33 PARTICELLE 161 – 431.

Come facilmente riscontrabile sulla mappa catastale in atti il fabbricato è attualmente individuato da un tratteggio (all. C4.a). Esso è richiamato come già detto nell'Atto Notaio A. Falessi del 2003 (all. D4.b) nel quale inoltre nella Procura Speciale allegata all'atto si specifica che trattasi di "fabbricato rurale su due livelli". L'esistenza di questo fabbricato è inoltre attestata dalla sua presenza nella mappa d'impianto del Comune di Priverno reperita dalla scrivente (all. C4.o) risalente al 1932. Nello stralcio di questa mappa relativo ai beni pignorati (all. C4.p) il fabbricato è immediatamente rilevabile. In origine prima dei successivi frazionamenti esso insisteva esclusivamente sulla particella 161. Una ulteriore verifica utile alla possibile regolarizzazione di entrambi i fabbricati è stata effettuata dalla scrivente reperendo su apposita richiesta inoltrata all'archivio fotografico della Regione Lazio (all. E4.l), le foto aeree relative ad un ampio arco temporale che hanno permesso di valutare l'esistenza dei due fabbricati nei periodi 1979-1981 (all. E4.m); 1990-1991 (all. E4.n); 2002-2003 (all. E4.o).

Sarà possibile quindi procedere all'accatastamento del fabbricato ed al suo corretto inserimento nella mappa attuale.

Come è possibile osservare dalla documentazione fotografica inoltre (all. G4 – Foto 33/44) il fabbricato è collocato a ridosso del confine della proprietà in diretta prospicienza della strada antistante (Foto n. 36). Si presenta all'esterno in un discreto stato di manutenzione, la scala che permette di salire al livello superiore è di recente realizzazione (foto n. 34) e termina in un pianerottolo in cui è collocato il portoncino d'ingresso (foto n. 35); il paramento esterno è in sufficienti condizioni di manutenzione così come il tetto (foto n. 3). Il piano terra è utilizzato come magazzino (foto n. 37/38). Il piano primo è costituito da un unico ambiente utilizzato come dichiarato dal Debitore, come ufficio pur avendo in parte caratteristiche residenziali. Il fabbricato non è abitabile poiché sprovvisto di allaccio idrico e fognario pur esistendo l'impianto elettrico dotato del relativo contatore.

Per procedere alla sua possibile regolarizzazione edilizia si dovrà seguire un iter amministrativo che rispetti quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (all. H4.a) e quanto previsto dalle attuali N.T.A. del PRG vigente (all. H4.d) relativamente all'area di appartenenza che è quella individuata nell'allegato H4.e ovvero "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico "SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA". Si dovrà inoltre tenere conto che il fabbricato insiste su di un'area tutelata dal PTPR Regione Lazio ed i cui vincoli sono quelli individuati nell'allegato H4.f e che l'area è gravata inoltre da usi civici ovvero nello specifico da "uso civico su terre private" rispetto al quale si dovrà procedere alla relativa affrancazione seguendo le modalità previste dagli uffici comunali competenti in materia.

E' evidente che i costi economici di quanto illustrato in merito alla regolarizzazione di entrambi i fabbricati rurali sia da un punto di vista catastale che di regolarità urbanistico - edilizia siano di gran lunga superiori al loro attuale valore economico. Pertanto nell'ambito della presente relazione per non

incorrere in evidenti valori negativi si è scelto di non quantificare gli importi relativi a quanto illustrato in precedenza relativamente alla loro regolarizzazione per la quale applicando “teoricamente” in fase di stima i coefficienti massimi relativi alle caratteristiche specifiche dei fabbricati si otterrebbe sicuramente un valore negativo rispetto agli attuali criteri di valutazione del mercato immobiliare.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono costituiti da sei lotti di terreno rispettivamente di mq. 375,00 (part. 332); mq 94 (part. 668); mq 94 (part. 669); mq 375 (part. 1233); mq 30 (part. 1351); mq 30 (part. 1352). I terreni sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via della Grotta (all. A5.a e all. G5 - Foto n. 1/3) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili da Via della Grotta dalla quale si raggiunge con facilità il centro storico del Comune di Priverno. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale sono presenti fabbricati residenziali ed attività a destinazione commerciale. Sono quindi immediatamente raggiungibili i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma regolare di modeste dimensioni (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) mentre a parte sono collocate le particelle 1351 e 1352 che rappresentano ad oggi non più terreni agricoli ma parte della corte dei fabbricati di proprietà del Debitore e dei suoi congiunti. Alla corte intorno alla quale sono stati costruiti i fabbricati che comprende anche le particelle 1351 e 1352 si accede direttamente da via della Grotta (all. G5 - Foto n. 4) mentre ai restanti beni pignorati si accede al termine di una rampa attraverso due cancelli uno carrabile e l'altro pedonale (foto n. 5) che danno accesso ad una "terrazza" individuabile catastalmente nella particella 1353 che affaccia appunto sui terreni particelle 332 - 668 - 669 - 1233 (foto n. 6/7). Un'apposita servitù di passaggio (vedi capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale) è stata costituita tra i vari proprietari per garantire l'accesso sia alle unità immobiliari dei fabbricati che ai terreni. Questi ultimi sono recintati rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse (foto n. 15/16 - 33) e sono raggiungibili attraverso una scala in c.a. (foto n. 11/14) che permette di raggiungere abbastanza agevolmente i fondi posti sul un terreno acclive caratterizzato da gradoni. I fondi sono parzialmente coltivati ad ortaggi; sono presenti alberi da frutto e manufatti per il ricovero di materiali destinati alla coltivazione e per il ricovero di animali da cortile oltre a serbatoi ed utensili per l'irrigazione (foto n. 17/28 - 34/55).

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c. al fine di specificare le carenze della documentazione prodotta nel Fascicolo del Procedimento:

"Al fine di armonizzare i contenuti della documentazione da prodursi a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., sia questa costituita da certificazione notarile o dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari precisano che la stessa deve essere composta dai seguenti documenti:

- Estratto di mappa del Catasto terreni;

- Certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
- Certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso, ove occorra, fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio;
- In ipotesi di beni in comunione legale, la documentazione ipocatastale e il certificato notarile dovranno riguardare anche il coniuge non debitore;
- La certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso in cui sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e pertanto riportare i nominativi di tutti i comproprietari (con le relative provenienze e i gravami esistenti in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari, non limitandosi pertanto alle sole risultanze catastali;
- La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e le iscrizioni (queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc., e di quant'altro risultante sui pubblici registri;
- La certificazione notarile dovrà contenere la ricostruzione dei passaggi catastali dei beni pignorati dalla data dei titoli di provenienza al momento del pignoramento, in modo da consentire agevolmente l'accertamento della corrispondenza catastale tra i beni sottoposti a pignoramento e quelli di cui risultano titolari l'esecutato e i comproprietari.

Il certificato notarile o la documentazione ipocatastale dovranno essere sempre corredate dell'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni.

In difetto di osservanza di quanto sopra, la documentazione ipocatastale o il certificato notarile saranno considerati incompleti, con conseguente adozione dell'ordine di integrazione di cui all'art. 567 c.p.c.”.

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I5.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità incomplete e del tutto insufficienti ad individuare correttamente i beni pignorati. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda ulteriori visure catastali ma anche e soprattutto per quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza e per quelli precedenti necessari in particolare alla compilazione dei capitoli dedicati alla Titolarità degli immobili e alla Provenienza Ventennale.

Pertanto non si può considerare completa la documentazione prodotta secondo quanto prescritto dal soprariportato articolo. Quanto prodotto nella redazione della presente perizia immobiliare è stato reperito dalla scrivente a seguito di onerose ricerche effettuate presso Enti e/o Uffici competenti ottenendo ciò che in caso contrario avrebbe impedito alla luce di quanto agli atti di ottemperare all'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà dei beni pignorati in capo al Debitore fa seguito agli atti di compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 21/11/1981 (all. D5.c) e del 12/07/1995 (all. D5.d) in cui al Debitore perviene come risulta dalle attuali visure catastali (all.ti C5.d - C5.e - C5.f - C5.g - C5.h - C5.i) la quota di proprietà pari a 1/3 di ciascuno dei beni pignorati. Per le restanti quote di proprietà si veda quanto indicato nel capitolo dedicato alla cronologia catastale.

CONFINI

In riferimento ai Confinanti le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 - 1351 - 1352 Terreni confinano con:

- particella 440 di proprietà delle Sig.re**** Omissis ****;
- particella 458 di proprietà dei Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****;
- particella 1234 di proprietà dei Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****;
- particella 457 di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****;
- particella 617 di proprietà delle Sig.re**** Omissis ****;
- particella 667 di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- particella 1353 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- particella 663 di proprietà dei Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****;
- particella 661 sub 1 di proprietà del Sig. **** Omissis ****;
- particella 1652 sub 2 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	375,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	94,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	94,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	375,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	375,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1373,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1373,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle 1351 e 1352 hanno perso la loro originale destinazione di terreni agricoli e potrebbero ad oggi essere separate dai terreni 332 - 668 - 669 - 1233 ed incluse nella corte di pertinenza dei fabbricati che su di esse prospettano. In questa sede vista la comproprietà dei beni facente capo ad intestatari diversi dal Debitore si è preferito per agevolarne la vendita di comprendere tutti i beni pignorati in un unico lotto di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 09/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00 Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 09/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00 Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 21/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 669 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 94 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 21/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 332 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale L 2.034,00 Reddito agrario L 565,00 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 21/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1130 Reddito dominicale L 2.034,00 Reddito agrario L 565,00 Graffato No
Dal 01/07/1975 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 94 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 09/06/1979 al 21/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00 Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 09/06/1979 al 21/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00

		Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1352 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00 Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 663 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 240 Reddito dominicale L 960,00 Reddito agrario L 480,00 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 24/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1351 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1351 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1352 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06

		Reddito agrario € 3,00 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 332 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale L 35,00 Reddito agrario L 10,00 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 669 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 94 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,01 Graffato No
Dal 21/11/1981 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 332 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,01 Graffato No
Dal 24/02/1986 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 12/07/1995 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 12/07/1995 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1351 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1352 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 669 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 94 Reddito dominicale € 0,19

		Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 668 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 94 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,10 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1351 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03 Graffato No
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 332 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 375 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,10 Graffato No

I titolari catastali corrispondono a quelli reali tra i quali per la quota pari a 1/3 di ciascuno dei beni è compreso il Debitore Sig.**** Omissis ****.

FG 32 PARTICELLA 332

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 332 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** comproprietari e **** Omissis **** usufrutto fino al 01/07/1975;

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono le Sig.re **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 2/3; **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819281);

- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/6; **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione:

UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.1/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 332 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 332 Qualità PASCOLO Classe 2 Superficie ha are ca 1130 Reddito Dominicale L. 2034 Reddito Agrario L. 565.
- La situazione dell'immobile dal 24/02/1986 è Fg 32 Part 332 Qualità PASCOLO Classe 2 Superficie ha are ca 375 Reddito Dominicale € 0,35 Reddito Agrario € 0,10 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1986 (n. 977).

FG 32 PARTICELLA 668

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 668 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto fino al 01/07/1975;
- Dal 12/07/1995 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 Voltura in atti dal 22/11/1996 Repertorio n.: 43679 Rogante: FALESSI A. Sede: PRIVERNO Registrazione: (n. 3734.1/1995);
- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3; a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.2/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 668 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 668 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 94 Reddito Dominicale € 0,19 Reddito Agrario € 0,10.

FG 32 PARTICELLA 669

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 669 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto fino al 01/07/1975;
- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 2/3; **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819281);
- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/6; **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.1/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 669 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 669 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 94 Reddito Dominicale € 0,19 Reddito Agrario € 0,10.

FG 32 PARTICELLA 1233

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1233 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** comproprietari e **** Omissis **** usufrutto fino al 01/07/1975;

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono le Sig.re **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 2/3; **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819281);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 24/02/1986 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito Frazionamento in atti dal 24/02/1986;

- Dal 12/07/1955 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 Voltura in atti dal 22/11/1996 Repertorio n.: 43679 Rogante: FALESSI A. Sede: PRIVerno Registrazione: (n. 3734.2/1995);

- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.1/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1233 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 332 Qualità PASCOLO Classe 2 Superficie ha are ca 1130 Reddito Dominicale L. 2034 Reddito Agrario L. 565.

- La situazione dell'immobile dal 24/02/1986 è Fg 32 Part 1233 Qualità PASCOLO Classe 2 Superficie ha are ca 375 Reddito Dominicale € 0,35 Reddito Agrario € 0,10 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1986 (n. 977).

FG 32 PARTICELLA 1351

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1351 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono il Comune di Priverno per il Diritto di pascolo e il Sig.

**** Omissis **** proprietà fino al 09/06/1979;

- Dal 09/06/1979 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/1979 Voltura in atti dal 30/06/1979 Repertorio n.: 3463 Registrazione: (n. 6179);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono le Sig.re **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà; **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVerno Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 24/02/1986 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito Frazionamento in atti dal 24/02/1986;

- Dal 12/07/1995 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 Voltura in atti dal 22/11/1996 Repertorio n.: 43679 Rogante: FALESSI A. Sede: PRIVerno Registrazione: (n. 3734.2/1995);

- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.1/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1351 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 663 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 240 Reddito Dominicale L. 960 Reddito Agrario L. 480.

- La situazione dell'immobile dal 24/02/1986 è Fg 32 Part 1351 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 30 Reddito Dominicale € 0,06 Reddito Agrario € 0,03 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1986 (n. 8781). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 32 particella 663 - foglio 32 particella 1352 - foglio 32 particella 1353.

FG 32 PARTICELLA 1352

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1352 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico gli intestati sono il Comune di Priverno per il Diritto di pascolo e il Sig. **** Omissis **** proprietà fino al 09/06/1979;

- Dal 09/06/1979 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/1979 Voltura in atti dal 30/06/1979 Repertorio n.: 3463

Registrazione: (n. 6179);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà; **** Omissis **** usufrutto a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 21/11/1981 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 2/3 e **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1981 Voltura in atti dal 24/02/1986 Repertorio n.: 4429 Rogante: A FALESSI Sede: PRIVERNO Registrazione: UR Sede: LATINA n: 7300 del 02/12/1981 (n. 819181);

- Dal 24/02/1986 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà e **** Omissis **** usufrutto a seguito di Frazionamento in atti dal 24/02/1986;

- Dal 05/04/2007 gli intestati sono i Sig.ri **** Omissis **** proprietà 1/6 e **** Omissis **** proprietà 1/3 a seguito di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/04/2007 protocollo n. LT0211037 Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 2045 Rogante: TRIBUNALE Sede: LATINA Registrazione: UU Sede: LATINA n: 1399 del 24/04/2007 TRASFERIMENTO DI BENI (n. 9655.1/2007).

Dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni del fg 32 part. 1352 risulta che la situazione dell'immobile è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 01/07/1975 la situazione è Fg 32 Part 663 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 240 Reddito Dominicale L. 960 Reddito Agrario L. 480.

- La situazione dell'immobile dal 24/02/1986 è Fg 32 Part 1352 Qualità PASCOLO ARBORATO Classe U Superficie ha are ca 30 Reddito Dominicale € 0,06 Reddito Agrario € 0,03 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1986 (n. 8781). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 32 particella 663 - foglio 32 particella 1351 - foglio 32 particella 1353.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	332				Pascolo	2	375 mq	0,35 €	0,3 €	No
32	668				Pascolo arborato	U	94 mq	0,19 €	0,1 €	No
32	669				Pascolo arborato	U	94 mq	0,19 €	0,1 €	No
32	1233				Pascolo	2	375 mq	0,35 €	0,1 €	No
32	1351				Pascolo arborato	U	30 mq	0,06 €	0,03 €	No
32	1352				Pascolo arborato	U	30 mq	0,03 €	0,03 €	No

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato (all. G5) e l'estratto di mappa in atti (all. C5.a) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico del Debitore che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati D5.c.

PATTI

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Priverno il Certificato di Residenza e lo Stato di famiglia del Sig. **** Omissis **** (all. E5.a) da cui risulta che il Debitore risiede in **** Omissis **** (all. E5.d) ed ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** a **** Omissis **** il **** Omissis **** come risulta dall'estratto di matrimonio richiesto dalla scrivente al Comune di Priverno (all. E5.f)). Sullo Stato di famiglia del Debitore risultano i seguenti soggetti: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (all. E5.d).

STATO CONSERVATIVO

I terreni in questione (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) costituiscono un piccolo appezzamento di forma approssimabile ad un parallelogramma. Sui terreni in parte coltivati si è rilevata la presenza di alberi da frutto e colture ad ortaggi e di manufatti di vario tipo destinati alla coltivazione e al ricovero di animali domestici oltre che a serbatoi e attrezzi destinati alla coltivazione. L'area è delimitata da recinzioni di varia tipologia e ad essi si accede da un cancello carrabile in metallo e da un contiguo cancello pedonale anch'esso in metallo. Lo stato conservativo complessivo può definirsi mediocre. Per ciò che riguarda le particelle 1351 e 1352 esse come detto in precedenza hanno perso la loro connotazione di terreni agricoli e costituiscono ad oggi una porzione della corte di pertinenza dei fabbricati che prospettano su di esse. Ciò verrà tenuto in debito nella valutazione dei beni per i quali si rimanda al capitolo della stima. Si rinvia per la visualizzazione di quanto illustrato all'allegato G5 - Documentazione fotografica immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI FA RILEVARE CHE:

- Nell'Atto di Divisione e Vendita Notaio A. Falessi di Priverno del 21/11/1981 Rep. 4429 si legge che: "Viene istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia di terreno che si parte da via della Grotta con larghezza ml 3 e raggiunge la linea di confine con la particella 1352 e prosegue perpendicolarmente con larghezza ml 6,0 fino a raggiungere la proprietà degli eredi di **** Omissis **** a favore di tutti i lotti frontisti della strada medesima". L'atto suddetto è corredato da un allegato nel quale è graficizzata la servitù illustrata visionato dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Latina dal quale si desume che la servitù costituita rappresenta l'unico modo di raggiungere i beni particelle 1351 - 1352. Ad oggi non si è ritenuto opportuno verificare la conformità dei luoghi a quanto graficizzato nell'atto suddetto poiché relativo a beni non oggetto della presente relazione. Si rileva però che analoga servitù avrebbe dovuto essere costituita sulla particella 1353 che è attualmente di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** (all. C5.r) che come visibile nell'estratto di mappa attuale (all. C5.a) e come verificato dalla scrivente nel corso del sopralluogo effettuato rappresenta l'unico modo di raggiungere il fondi particelle 332 - 668 - 669 - 1233. Tale servitù dall'analisi dei documenti in possesso della scrivente non risulta essere stata costituita.

- Nell'Atto di Donazione Notaio A. Falessi di Priverno del 12/0/1995 Rep. 43679 relativo alle particelle pignorate 1233 - 668 - 1351 si legge che come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/06/1995 allegato all'Atto i terreni "sono gravati da uso civico su terre private e sottoposte a vincolo paesaggistico art. 1 L. N. 431/85". Per ciò che riguarda la situazione vincolistica si rimanda a quanto illustrato nel capitolo dedicato alla Normativa Urbanistica. Per ciò che riguarda l'uso civico individuato se confermato dagli uffici competenti si renderà necessaria l'affrancazione da tale vincolo seguendo le modalità appositamente predisposte dall'ente comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi da edificazioni. Come detto le particelle 1351 e 1352 costituiscono parti della corte dei fabbricati che su di esse prospettano. Le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 sono in parte coltivate e in parte occupate da essenza arboree di vario genere. Si sono rilevati sui fondi solo alcune baracche e manufatti rustici di mediocre fattura e consistenza destinati a ricovero attrezzi e/o a ricovero animali da cortile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento di bene immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Latina	05/04/2007	2045	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I beni oggetto dell'atto di provenienza indicato (all. D5.a) a loro volta fanno riferimento per ciò che riguarda il Fg 32 Particelle 332 - 669 - 1352 all'Atto Notaio A. Falessi di Priverno del 21/11/1981 Rep. 4429 Racc. 2517 di cui si allega la relativa Nota di Trascrizione (all. D5.c). Per ciò che riguarda il Fg 32 Particelle 668 - 1233 - 1351 si fa riferimento all'Atto Notaio A. Falessi di Priverno del 12/07/1995 Rep. 43679 Racc. 13493 di cui si allega la relativa Nota di Trascrizione (all. D5.d).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/02/2017
Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ISCRIVE PER MINOR SOMMA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017
Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. PRIVERNO

Con Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 01 del 24/03/2015 viene approvata la VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. - ART.10 L.1150/1942 - PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015 (allegati H5.c).

La Deliberazione giunge al termine dell'iter amministrativo con cui il Comune di Priverno che in precedenza era dotato del solo Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio (allegato H5.a) che nella documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali rappresentavano "allegato alla delibera di consiglio comunale del 06.11.1971 n. 58 (o 258)", ottiene l'approvazione del nuovo strumento urbanistico che regola la pianificazione urbanistica comunale ovvero il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 28/04/2009, S.O.n.66 (all. H5.b).

Nella Tav. 10 "Zonizzazione Centro Urbano" l'area su cui insiste il bene pignorato appartiene alla "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico nella Tav. 9 "Zonizzazione Territorio Comunale" alla Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata" (all. H5.e). In questa zona le Norme Tecniche di Attuazione (allegato H4.d) prevedono le seguenti disposizioni:

SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA

E' la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo:

per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq.

per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq. complessivo

per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96

- Altezza massima 6,50 m.

- Distanza dai confini m. 10,00

- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

- Lotto minimo di intervento:

per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima

per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale

per e) secondo la L.R. n. 34/96

- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

VINCOLI

VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO: Il nuovo P.T.P.R. della Regione Lazio è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020.

Nella Tavola A che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H5.f) è individuata:

- per ciò che riguarda le particelle 1351 - 1352 nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- per ciò che riguarda le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree in cui non vi sono prescrizioni a meno del fatto che esse ricadono in parte nell'area perimetrata del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri.

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H5.f)

- per ciò che riguarda le particelle 1351 - 1352 tra gli immobili inclusi nelle aree urbanizzate del PTPR;
- per ciò che riguarda le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 tra le aree in cui non vi sono prescrizioni a meno del fatto che esse ricadono in parte nell'area perimetrata degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri.

L'area è interessata dal Vincolo Idrogeologico (all. H5.g).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si fa rilevare a proposito della particella 1352 che essa come risulta nella Nota di Trascrizione del 29/10/1982 variata in data 04/07/2001 (all. D5.e) era tra le aree incluse nella Convenzione del 08/10/1982 relativa alla costruzione di un fabbricato in via della Grotta tra il Comune di Priverno e diversi soggetti tra i quali il Sig.**** Omissis ****. La Convenzione è scaduta rispetto ai suoi termini di validità e quindi almeno per ciò che riguarda il bene pignorato si ritiene formalmente che esso dovrebbe mantenere la sua natura originaria ovvero quella individuata nella attuale visura catastale. Vista la poca rilevanza in termini di superficie del bene pignorato (mq 30) e di quella adiacente particella 1351 (mq 30) in sede di stima si valuteranno i suddetti beni rispetto all'attuale destinazione ovvero quella di corte di pertinenza dei fabbricati prospicienti e non più quella di terreni agricoli così come indicato nelle visure catastali (all.ti C5.h - C5.i).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento/Cantina/Autorimessa ubicati a Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina e da una cantina posta al piano quinto del fabbricato suddetto (sub 27) e da un posto auto collocato al piano pilotis dell'immobile (sub 10) con accesso sia carrabile che pedonale di via del Metano rispettivamente ai numeri 18 e 16 (all. G1). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d - H1.e - H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita. Provenendo dal centro storico della città di Latina si percorre Corso G. Matteotti in direzione Latina Scalo fino ad intercettare via Milazzo. Girando a sinistra ed immettendosi su questa via si incrocia a destra via del Metano in cui come detto ai numeri civici 16 - 18 si trova il fabbricato al cui interno sono collocati i beni pignorati (all. A1.a). Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciato C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q). Nell'Allegato A1.a è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A1.b viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U è Foglio 137 Part.IIa 969 sub 10 (posto auto) e 27 (appartamento e cantina). L'abitazione (sub 27) si sviluppa su un unico piano ed è costituita da un ingresso dal quale si accede direttamente ad un ampio pranzo/soggiorno e da qui in fondo a destra della zona pranzo alla cucina e sempre a destra al disimpegno sul quale si apre il primo dei due bagni e le due camere da letto dell'abitazione. Dalla camera da letto matrimoniale si accede al secondo bagno e ad uno dei due balconi che affacciano su via del Metano. Al secondo balcone si accede invece dal pranzo/soggiorno. Una ulteriore e più specifica descrizione verrà fornita nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti. Al piano quinto è collocata invece la cantina/deposito illuminata da un infisso che affaccia sulla chiostrina interna del fabbricato. Completa la dotazione dell'immobile un posto auto aperto collocato nel piano pilotis del fabbricato (sub 10). Si faccia riferimento per la graficizzazione degli immobili agli all.ti G1 e O1. Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella

sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso che verranno meglio descritti nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti (all. L1 - Fotografie).

Identificati al catasto Fabbricati

- Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No

- Fg. 137, Part. 969, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima dei beni: € 187.787,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

APPARTAMENTO E CANTINA (particella 969 sub 27):

APPARTAMENTO L'appartamento è collocato al piano quarto del fabbricato con accesso dal vano scala comune anche alle altre unità immobiliari del fabbricato (Foto n. 35). Risulta costituito da: un ampio ingresso di mq 15.97 (Foto n. 51 e 56/57) controsoffittato sul quale si apre a sinistra la zona soggiorno di mq 14.35 (Foto n. 52/55) e frontalmente la zona pranzo di mq 11.89 dalla quale a destra si accede alla cucina di mq 9.88 (Foto n. 69/72) nel quale è stata realizzata un'ampia nicchia dove è collocato il frigo e una lunga mensola. Dalla zona soggiorno nella quale come per l'ingresso sono evidenti lavori di ristrutturazione in corso e dalla zona pranzo si accede ad uno dei due balconi dell'immobile di mq 6.88 (Foto n. 60/61) da cui è possibile vedere il panorama circostante (Foto n. 64/68). A destra dell'ingresso si apre il disimpegno di mq 4.08 (Foto n. 74/77) in cui sono stati realizzati armadi a muro e zone soppalcate e lungo il quale si aprono gli ingressi a sinistra al Letto 2 (Foto n. 82/84), a destra al bagno 2 (Foto n. 78/79) dove sono in corso lavori di ristrutturazione e frontalmente al Letto 1 (Foto n. 85/89). Immediatamente a destra dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale si accede al bagno 1 (Foto 80/81) nel quale sono state realizzati recenti lavori di ristrutturazione nel quale sono stati utilizzati materiali di ottima qualità sia per i sanitari che per i pavimenti e i rivestimenti. Dalla camera da letto matrimoniale e dal Letto 2 si accede all'altro dei due balconi di cui è dotato l'appartamento di mq 5.05 (Foto n. 93/94). Entrambi i balconi presentano pavimenti in gres in buono stato di manutenzione; pareti tinteggiate e ringhiere in ferro anch'essi in buono stato di manutenzione. L'ingresso, il pranzo/soggiorno e il bagno 1 sono attualmente interessati da opere di ristrutturazione ancora in corso (Foto 51/59 - 74/79). Si rileva inoltre che le porte degli ambienti sono state rimosse (Foto n. 95) e che il parquet coperto con cartoni presenta varie zone danneggiate che andranno sostituite (Foto n. 102/103). In tutti gli ambienti sono garantite buone condizioni di illuminazione e areazione. Lo stato di manutenzione complessivo può dirsi buono nonostante i lavori di ristrutturazione in corso terminati i quali saranno garantite per l'appartamento ottimali condizioni abitative. La classe

energetica dell'abitazione è la D come risulta dall'APE Attestazione di Prestazione Energetica redatta dallo scrivente in data 06.06.2019 (all. Q1).

CANTINA

La cantina ha una configurazione coincidente a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti (all. C1.g) ed ha una superficie utile di mq 4.83 ed un'altezza di ml 2.70 (All. N1). E' composta da un unico ambiente al cui interno attualmente sono depositati materiali di vario genere (G1 - Foto n. 46/49). Esiste l'impianto elettrico. Lo stato complessivo del locale come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono sia per lo stato delle murature che della pavimentazione che per la dotazione impiantistica necessaria all'ambiente. Per la cantina è garantita una condizione di illuminazione e areazione sufficiente grazie alla presenza di un'adeguata apertura.

AUTORIMESSA (particella 969 sub 10):

L'autorimessa è costituita da un posto auto collocato nel piano pilotis del fabbricato che nel suo complesso ha i caratteri di uno stato di buona manutenzione. Le dimensioni e l'altezza sono conformi a quelle rappresentate nella planimetria catastale in atti (all. C1.g). Si produce in merito la documentazione fotografica di quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato (Foto n. 19/21).

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Latina. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'epoca di costruzione; la destinazione; la tipologia edilizia; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale degli immobili.

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quelli in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato di circa € 1600,00/mq per l'appartamento comprensivo delle sue pertinenze ovvero la cantina ed il posto auto nel piano pilotis.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima riportano i risultati esplicitati nell'allegato M1.a. Si assume come parametro di riferimento: per l'appartamento comprensivo delle sue pertinenze (cantina e autorimessa) un valore di € 1675,00/mq., corrispondente alla media tra il valore medio di quello identificato dall'O.M.I. per le abitazioni di tipo economico (€ 1750,00) ed il valore indicato dalle Agenzie immobiliari (€ 1600,00) in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A2 con caratteri normali. Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento e delle sue pertinenze pari a mq. 146,11.

Sono stati poi applicati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

In riferimento quindi all'intero compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. ****Omissis**** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina a cui è annessa una cantina posta al piano quinto del fabbricato (sub 27) ed infine da un posto auto collocato nel piano pilotis (sub 10) con accesso diretto pedonale e carrabile da via del Metano ai numeri civici 16 e 18 (G1 - Foto n. 12 - 22/23). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d - H1.e - H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita. Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i

servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciato C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q).

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

Si ritiene opportuno inserire un diverso coefficiente correttivo previsto per queste caratteristiche in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati a seconda della qualità e tipologia delle caratteristiche possedute che verranno poi sommati nell'attribuzione globale del coefficiente applicato.

APPARTAMENTO

L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso (all. G1 - Fotografie).

CANTINA

Lo stato complessivo della cantina come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono sia per lo stato delle murature che della pavimentazione che per la dotazione impiantistica necessaria all'ambiente. Per la cantina è garantita una condizione di illuminazione e areazione sufficiente grazie alla presenza di un'adeguata apertura.

AUTORIMESSA

L'autorimessa è costituita da un posto auto collocato nel piano pilotis del fabbricato che nel suo complesso ha i caratteri di uno stato di buona manutenzione. Le dimensioni e l'altezza sono conformi a quelle rappresentate nella planimetria catastale in atti (all. C1.g).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:

Si ritiene opportuno fare una diversa descrizione per queste caratteristiche in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati a seconda della qualità e tipologia delle dotazioni in essi rilevate.

APPARTAMENTO

Per ciò che riguarda il livello di finitura dell'appartamento si può affermare che è quello relativo ad una abitazione di tipo civile che fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q). L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia e da radiatori in tutti gli ambienti. Gli impianti non sono a norma secondo le attuali normative ma lo erano al momento della costruzione del fabbricato. Per l'immobile è stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica APE a cui si rimanda per le specifiche tecniche e che determina che l'unità immobiliare ha una Classe D. In riferimento allo stato di manutenzione attuale dell'alloggio, si può dire buono nonostante i lavori di ristrutturazione da terminare che una volta effettuati garantiranno per l'appartamento ottimali condizioni abitative.

CANTINA

Per ciò che riguarda il livello di finitura di questo ambiente si può affermare che esso è di tipo finito e pertanto non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria. L'impianto elettrico era a norma al momento della costruzione del fabbricato e lo stato delle murature può dirsi buono. Pertanto lo stato di manutenzione nel complesso si può definire buono.

AUTORIMESSA

Lo stato di manutenzione del posto auto di pertinenza dell'appartamento può dirsi buono.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

I beni oggetto di pignoramento risultano attualmente occupati dal Debitore.

Relativamente al punto 2:

Gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti Atti:

Relativamente al punto 2:

Gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti Atti:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 03/06/1996

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1226

Importo: € 750.000.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 14/06/1996

Reg. gen. 10532 - Reg. part. 1318

Importo: € 1.833.000.000,00

A favore di ****Omissis**** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro ****Omissis****

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 25/03/2008

Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1584

Importo: € 442.000,00
A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 18/03/2016

Reg. gen. 5602 - Reg. part. 868

Importo: € 105.098,98

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 31/05/2016

Reg. gen. 11437 - Reg. part. 1938

Importo: € 91.412,87

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 09/06/2016

Reg. gen. 11974 - Reg. part. 2029

Importo: € 91.412,87

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Latina il 19/05/2017

Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1525

Importo: € 93.864,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Note: Si faccia riferimento all'Atto di Intervento (all. F1.g) ed agli Estratti di ruolo (F1.h) presenti nel fascicolo del procedimento.

- Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

- Frazionamento in quota
Iscritto a Latina il 29/10/1997
Reg. gen. 18356 - Reg. part. 2871
A favore di ****Omissis**** Contro ****Omissis****

- Frazionamento in quota
Iscritto a Latina il 29/10/1997
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2869

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

- Frazionamento in quota
Iscritto a Latina il 30/10/1997
Reg. gen. 18428 - Reg. part. 2892
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Relativamente al punto 3:

Si segnala il Fallimento della Società ****Omissis**** con Sentenza N. 61/2014 che coinvolge il Debitore (F1.b).

Relativamente al punto 4:

Come descritto nella Sezione "Regolarità Edilizia", per l'appartamento potrà essere ottenuta la regolarizzazione edilizia conseguente al completamento amministrativo derivante dalle pratiche catastali ed edilizie individuate.

Pertanto complessivamente si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

STIMA LOTTO 1 (APPARTAMENTO/CANTINA/AUTORIMESSA)

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1675,00/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale si ottiene:

$\text{mq. } 146,11 \times \text{€ } 1675,00/\text{mq} = \text{€ } 244.734,25$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

$\text{€ } 244.734,25 - (0 + 5 + 5 + 10 = \text{totale } 20 \%) = \text{Totale € } 195.787,40$

Dividendo tale importo per la superficie convenzionale pari a mq. 146,11 si ha un Valore unitario pari a € 1340,00/mq.

Pertanto il Valore complessivo dell'immobile risulta essere: $\text{mq. } 146,11 \times \text{€ } 1340,00/\text{mq.} =$

€ 195.787,40

In questo importo sono state considerate specie a proposito delle Caratteristiche Produttive le somme che decurtano il valore dell'immobile a seguito della necessità di riscattare per lo stesso il diritto di proprietà dell'area dal Comune di Latina e quanto necessario a svincolare lo stesso da quanto previsto dalle Convenzioni Edilizie a suo tempo sottoscritte dalla Società Costruttrice. Inoltre si è tenuto conto della possibilità che l'acquirente debba corrispondere una eventuale somma relativa all'area su cui insiste il fabbricato rispetto al procedimento giudiziario ancora in corso per le specifiche per le quali si rimanda al capitol dedicato alle Riserve e Particolarità da segnalare.

Dall'importo sopraindicato vanno poi detratti i costi che devono essere sostenuti dal nuovo acquirente per regolarizzare la situazione da un punto di vista edilizio degli immobili che sono ipotizzabili, comprese le spese tecniche e diritti di segreteria-istruttoria, in € 2.500,00; il costo delle pratiche catastali (€ 500,00) e quella per completare i lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione pari a circa € 5000,00. Il tutto è pari a complessivi € 8000,00.

Per cui avremo che il valore finale del Lotto 1 è pari a:

$€ 195.787,40 - € 5000,00 = € 187.787,40$ arrotondato per eccesso a = **€ 187.787,50**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento/Cantina/Autorimessa Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18	146,11 mq	1.340,00 €/mq	€ 187.787,50	100,00%	€ 187.787,50
Valore di stima:					€ 187.787,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da due Terreni agricoli di mq. 1.050,00 (part. 759) e mq 1280 (part. 762) situati nel Comune di Sezze in provincia di Latina in una traversa di via Colli 2° Tratto (All. A2.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona G - Campagna - Parco" sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 41 alle particella 759 e 762 senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A2.a - Localizzazione su Google Earth e G2 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via Colli si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze ed è una strada lungo la quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini con relative ampie corti di pertinenza e attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento piuttosto articolato con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni e confinano con le recinzioni dei terreni e delle corti di pertinenza di ville e villini di altra proprietà. Su di essi sono presenti due capannoni abusivi (foto n. 6/7) e alberi di ulivo e da frutto (Foto n. 8/9). All'atto del sopralluogo il terreno era anche in piccola parte occupato da materiale di vario genere.

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 41, Part. 759, Qualità Oliveto
- Fg. 41, Part. 762, Qualità Seminativo arborato.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima dei beni: € 2.023,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima che si identificano come "Terreno Agricolo" si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle agenzie operanti nel comune di Sezze e nel territorio limitrofo in relazione al valore di terreni agricoli con la medesima destinazione d'uso. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; la tipologia di coltura; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo

sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.

Il parametro più frequentemente usato anche nella stima di un Terreno è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dei Terreni. Le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato pari ad un prezzo che oscilla intorno ad € 4,00/mq. Per la stima si prenderà in considerazione la classificazione relativa alle Qualità di Oliveto classe 2 (Sub 759) e Qualità di Seminativo Arborato classe 4, qualità e classe richiamate in Visura catastale.

METODO DI STIMA DEI TERRENI: Come riferimento per il metodo di stima e per i Valori di mercato di Terreni Agricoli si è inoltre consultato il Testo dell'EXEO Edizioni Pubblicazioni digitali (Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Latina – Rilevazione 2016) a cura degli Ingegneri Massimo Curatolo, Emanuele Ciampi, Antonio Iovine e di Alessandra Curatolo. Al fine di chiarire il metodo di stima utilizzato si fa presente che gli stralci di tale testo vengono di seguito riportati dalla scrivente. Nella fattispecie sarà adottata poi, nel determinare il valore di mercato degli immobili una comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, desunti da informazioni presso le Agenzie Immobiliari del luogo.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITA': È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona; - Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

GIACITURA: Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE: È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.
- normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
- cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

CLIMA: Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

- eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.
- ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

UBICAZIONE: È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

ACCESSO: È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

- Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.
- Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).
- Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

FORMA: È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).
- Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

AMPIEZZA: È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e QUALITÀ di coltura):

- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .
- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.
- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Sezze dista circa 22 km. dal capoluogo di provincia ed è uno dei centri collinari in provincia di Latina di origini molto antiche. L'economia setina è fondamentalmente basata sull'agricoltura. In particolare su prodotti stagionali quali: il carciofo romanesco (IGP o "indicazione geografica protetta"), i broccoletti Sini, i pomodori, le visciole dei Monti Lepini, il Kiwi Latino, var. Hayward. A questi si aggiunge l'allevamento e la produzione di latte di bufala e di mozzarelle di bufala (il territorio setino risulta nelle zone DOP, o di "denominazione di origine protetta", per questo prodotto) e l'olio extra vergine di oliva "Latino", forse introdotto dall'antica Grecia. Sezze ha fatto parte del territorio per il quale erano previste le agevolazioni della Cassa del Mezzogiorno, che ha favorito l'impianto nella zona di stabilimenti industriali di grandi aziende. Il comune è caratterizzato da un nucleo storico contraddistinto da caratteri tipicamente medievale e da un territorio che si estende nelle campagne e colline circostanti sino a scendere nella frazione di Sezze Scalo che si sviluppa intorno alla stazione FF.SS. Il clima della città presenta le caratteristiche proprie di una città collinare del centro Italia: relativamente mite d'inverno con qualche punta continentale e temperato d'estate. Anche il turismo è alquanto sviluppato visti anche alcuni eventi di carattere sacro e profano di rilevanza non solo locale che si svolgono nel comune.

PARTICELLA FG 41 PART 759

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 1.050,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Uliveto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 5,20/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 4,00/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 4,60.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Vigneto e vigneto D.O.C.

Tabella E472C – Vigneto e vigneto D.O.C.- Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

- FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,975 - discreta 0,95
- ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,975 - insufficiente 0,95
- ESPOSIZIONE: buona – normale 0,975 – carente 0,95 - ETA': 1/3 dall'impianto 1 - tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925 - oltre 2/3 dall'impianto 0,85
- DENSITA' PIANTE: Alta 1 - Ordinaria-bassa 0,9

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 1.050,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

- FERTILITÀ: discreta: coeff. 0,95
- ACCESSO: buono coeff. 1
- ESPOSIZIONE: normale coeff. 0,975
- ETA': tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925
- DENSITA' PIANTE: Ordinaria-bassa 0,9

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 4,60/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 0,95 - 1 - 0,975 - 0,925 - 0,9$

Valore unitario a mq. = $€ 4,60 * 0,95 * 1 * 0,975 * 0,925 * 0,9 = \text{circa } € 3,55/\text{mq.}$

Il VALORE STIMATO TOTALE dell'Immobile part. 759 è quindi pari a:

$€ 3,55 \times \text{mq. } 1.050,00 = € 3727,50.$

Quota proprietà dei Debitori = $1/6 \text{ ****Omissis****} + 1/6 \text{ ****Omissis****} = 1/3 = \text{Mq } 350,00$ per cui avremo:

VALORE IMMOBILE PROPRIETÀ DEBITORI

$€ 3,55 \times \text{Mq } 350,00 = € 1242,50$

PARTICELLA FG 41 PART 762

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 1.280,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Seminativo Arborato" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 2,50/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,00/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 2,25.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Seminativo su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B – Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

- FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocri 0,80
- GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocri 0,9
- ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9
- UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9
- CLIMA: eccellente 1 - ordinario 0,95
- AMPIEZZA: medio app 1 - piccolo app 0,975 - grande app 0,95
- FORMA: regolare 1 - normale 0,975 - penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 1.280,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

- FERTILITÀ: discreta: coeff. 0,95
- GIACITURA: pianeggiante 1
- ACCESSO: buono coeff. 1
- UBICAZIONE: normale 0,95
- CLIMA: ordinario 0,95
- AMPIEZZA: piccolo app 0,975
- FORMA: normale 0,975

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot \dots \cdot k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = \text{€ } 2,25/\text{mq.}$ Coefficienti $K = 0,95 - 1 - 1 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 0,975$

Valore unitario a mq. = $\text{€ } 2,25 \cdot 0,95 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,975 \cdot 0,975 = \text{circa € } 1,83/\text{mq.}$

Il VALORE STIMATO TOTALE dell'Immobile part. 762 è quindi pari a:

$\text{€ } 1,83 \times \text{mq. } 1.280,00 = \text{€ } 2342,40.$

Quota proprietà dei Debitori = $1/6 \text{ ****Omissis****} + 1/6 \text{ ****Omissis****} = 1/3 = \text{Mq } 426,67$ per cui avremo:

VALORE IMMOBILE PROPRIETÀ DEBITORI $\text{€ } 1,83 \cdot \text{Mq } 426,67 = \text{€ } 780,80.$

IL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2 di proprietà dei Debitori pari al 33,33% dell'intera proprietà è quindi: $\text{€ } 1242,50$ (part. 759) + $\text{€ } 780,80$ (part. 762) = $\text{€ } 2023,30$ arrotondato per difetto a **€ 2023,00.**

Alla cifra indicata andrebbe sottratto il costo stimato a carico dei Debitori relativo alla demolizione dei capannoni abusivi insistenti sui beni pignorati. Si ritiene in questa sede di non operare tale decurtazione poichè lo stesso Creditore Procedente conscio del risultato negativo

rispetto al valore del beni pignorati (all. F2.d) ha ritenuto opportuno già in fase di instaurazione del procedimento di stralciare i beni oggetto della presente relazione dall'istanza di vendita (all. F2.e).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreni Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.	2330,00 mq	0,00 €/mq	€ 2.023,00	33,33%	€ 2.023,00
Valore di stima:					€ 2.023,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Pian della Quartara

L'immobile pignorato è costituito da un Terreno agricolo di mq. 30150,00 situato nel Comune di Sezze in provincia di Latina in Pian della Quartara (All. A3.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E - Agricoltura - Sottozona E1" e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 46 alla particella 15 senza che in alcun modo sia individuata l'esatta localizzazione del bene negli atti di causa. A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.07.2019 (all. B3.f) si è accertato che il terreno in questione non è raggiungibile attraverso strade carrabili né pedonali (all. A3.a - Localizzazione su Google Earth e G3 - Documentazione Fotografica). Pian della Quartara si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze percorrendo via Colli fino ad intercettare via Sorana. Da qui si snoda un percorso tra tornanti, colline e campagne del territorio comunale occupate da ville e villini e ampie zone a verde che il PTPR Regione Lazio individua come "Paesaggio naturale di continuità" (all. H3.a). Attraverso un collegamento articolato e difficoltoso dall'area su cui insiste il terreno pignorato una volta raggiunta una strada pubblica si possono raggiungere con l'automobile dopo vari minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. Il terreno pignorato nel suo complesso ha una forma irregolare di discrete dimensioni e confina con i terreni circostanti dai quali non è separato tramite recinzioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 15, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/48)

Valore di stima del bene: € 1.320,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Colle Quartara s.n.c.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima che si identifica come "Terreno Agricolo" si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle agenzie operanti nel comune di Sezze e nel territorio limitrofo in relazione al valore di terreni agricoli con la medesima destinazione d'uso. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; la tipologia di coltura; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.

Il parametro più frequentemente usato anche nella stima di un Terreno è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dei Terreni. Le agenzie

immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato pari ad un prezzo che oscilla da € 1,50/mq. ad € 1,00/mq. Per la stima si prenderà in considerazione la classificazione relativa alla Qualità Seminativo classe 6, qualità e classe richiamate in Visura catastale.

METODO DI STIMA DEI TERRENI: Come riferimento per il metodo di stima e per i Valori di mercato di Terreni Agricoli si è inoltre consultato il Testo dell'EXEO Edizioni Pubblicazioni digitali (Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Latina – Rilevazione 2016) a cura degli Ingegneri Massimo Curatolo, Emanuele Ciampi, Antonio Iovine e di Alessandra Curatolo. Al fine di chiarire il metodo di stima utilizzato si fa presente che gli stralci di tale testo vengono di seguito riportati dalla scrivente. Nella fattispecie sarà adottata poi, nel determinare il valore di mercato degli immobili una comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, desunti da informazioni presso le Agenzie Immobiliari del luogo.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITA': È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
- Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

GIACITURA: Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE: È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.
- normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
- cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

CLIMA: Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

- eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.
- ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

UBICAZIONE: È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

ACCESSO: È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

- Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.
- Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).
- Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

FORMA: È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).
- Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

AMPIEZZA: È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e QUALITÀ di coltura):

- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Sezze dista circa 22 km. dal capoluogo di provincia ed è uno dei centri collinari in provincia di Latina di origini molto antiche. L'economia setina è fondamentalmente basata sull'agricoltura. In particolare su prodotti stagionali quali: il carciofo romanesco (IGP o "indicazione geografica protetta"), i broccoli Sini, i pomodori, le visciole dei Monti Lepini, il Kiwi Latino, var. Hayward. A questi si aggiunge l'allevamento e la produzione di latte di bufala e di mozzarelle di bufala (il territorio setino risulta nelle zone DOP, o di "denominazione di origine protetta", per questo prodotto) e l'olio extra vergine di oliva "Latino", forse introdotto dall'antica Grecia. Sezze ha fatto parte del territorio per il quale erano previste le agevolazioni della Cassa del Mezzogiorno, che ha favorito l'impianto nella zona di stabilimenti industriali di grandi aziende. Il comune è caratterizzato da un nucleo storico contraddistinto da caratteri tipicamente medievale e da un territorio che si estende nelle campagne e colline circostanti sino a scendere nella frazione di Sezze Scalo che si sviluppa intorno alla stazione FF.SS. Il clima della città presenta le caratteristiche proprie di una città collinare del centro Italia: relativamente mite d'inverno con qualche punta continentale e temperato d'estate. Anche il turismo è alquanto sviluppato visti anche alcuni eventi di carattere sacro e profano di rilevanza non solo locale che si svolgono nel comune.

PARTICELLA FG 46 PART 15

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 30150,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Seminativo" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 2,40/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 1,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 1,95.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccaforte, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

- FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocre 0,80

- GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocre 0,9

- ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,90

- UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9

- CLIMA: eccellente 1 - ordinario 0,95

- AMPIEZZA: medio app 1 - piccolo app 0,975 - grande app 0,95 - FORMA: Regolare 1 - Normale 0,975 - Penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 30150,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

- FERTILITÀ: mediocre: coeff. 0,80

- GIACITURA: mediocre 0,9

- ACCESSO: insufficiente 0,90

- UBICAZIONE: cattiva 0,9

- CLIMA: ordinario 0,95

- AMPIEZZA: medio app 1

- FORMA: normale 0,975

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 1,95/\text{mq.}$ Coefficienti $K = 0,80 - 0,9 - 0,90 - 0,9 - 0,95 - 1 - 0,975$

Valore unitario a mq. = $€ 1,95 * 0,80 * 0,9 * 0,90 * 0,9 * 0,95 * 1 * 0,975 = \text{circa } € 1,05/\text{mq.}$

Il VALORE STIMATO TOTALE dell'Immobile part. 15 è quindi pari a:

$€ 1,05 \times \text{mq. } 30150,00 = € 31.657,50.$

Quota proprietà dei Debitori = $1/48$ (****Omissis****) + $1/48$ (****Omissis****) = $1/24$ pari a Mq 1256,25 per cui avremo:

VALORE IMMOBILE PROPRIETA' DEBITORI

€ 1,05 * Mq 1256,25 (4,16%) = € 1319,06 arrotondato per eccesso a **€ 1320,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sezze (LT) - Pian della Quartara	30150,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.320,00	4,16%	€ 1.320,00
Valore di stima:					€ 1.320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 4** – Terreni e Fabbricati Rurali ubicati a Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da cinque lotti di terreno rispettivamente di mq. 295,00 (part. 160); mq 485 (part. 161); mq 1560 (part. 162); mq 295 (part. 430); mq 485 (part. 431) e da un fabbricato rurale individuato con la part. 490. Inoltre sui terreni part. 161 e part. 431 insiste un secondo fabbricato non segnalato nel pignoramento rispetto al quale si rimanda ai successivi capitoli ed in particolare a quelli dedicati alla regolarità edilizia ed alla stima. I terreni ed i fabbricati sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via delle Mole Comuni (all. A4.a e all. G4 - Foto n. 3/4) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A4.a – Localizzazione su Google Earth e G4 – Documentazione Fotografica – Foto n. 1/2 - 5). Via delle Mole Comuni si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Priverno e nello specifico percorrendo via della Grotta fino alla rotatoria sulla quale si innesta appunto la suddetta via. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini e anche da attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento abbastanza agevole con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni, recintato rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse e delimitato dalla strada da un accesso pedonale e carrabile. Sui terreni sono presenti due fabbricati di cui uno è compreso tra i beni pignorati (foto n. 27/28) e l'altro immediatamente adiacente alla recinzione sarà oggetto come detto di successive osservazioni (foto n. 33). Sul lotto è presente anche una baracca di cantiere, alberi da frutto e materiale di vario genere depositato disordinatamente su vari zone del fondo (Foto n. 7 - 9 - 13/15 - 19/24).

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 33, Part. 160, Qualità Canneto, Graffato No

- Fg. 33, Part. 161, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 162, Qualità Orto, Graffato No

- Fg. 33, Part. 430, Qualità Canneto, Graffato No

- Fg. 33, Part. 431, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 490, Qualità Fabbricato Rurale, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 4.100,00

-Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più

probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima che si identificano come "Terreno Agricolo" e "Fabbricato Rurale" si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle agenzie operanti nel comune di Priverno e nel territorio limitrofo in relazione al valore di terreni agricoli e fabbricati rurali con la medesima destinazione d'uso.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi per i terreni tra le seguenti: la localizzazione; la tipologia di coltura; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Per il fabbricato rurale si analizzeranno: ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un Terreno è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dei Terreni. Le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato pari ad un prezzo che oscilla da € 2,50/mq. ad € 2,00/mq. Per la stima si prenderà in considerazione la classificazione relativa alle Qualità di Canneto classe 1 (Sub 430); Qualità di Orto classe 2 (Sub 431); Qualità di Canneto classe 2 (Sub 160); Qualità di Orto classe 2 (Sub 161 – 162); qualità e classi richiamate nelle Visure catastali.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per immobili quali il fabbricato rurale (Sub 490) e l'altro manufatto rilevato durante il sopralluogo effettuato si è fatto riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Priverno e nel territorio limitrofo hanno dato un valore per gli immobili viste le onerose pratiche catastali ed edilizie necessarie per la loro regolarizzazione condizionate dalla necessità di procedere a:

-accatastamento all'urbano dei fabbricati ed attribuzione della corretta categoria catastale rispettando le destinazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G. per l'area in oggetto e corretto inserimento in mappa dell'immobile ricadente sulle particelle 431 – 161;

-presa d'atto e/o pratica analoga necessaria ad ottenere la legittimità edilizia per entrambi i fabbricati costruiti in data anteriore al 1967;

-parere paesaggistico poichè l'area ricade in zona tutelata dal PTPR Regione Lazio (vedi capitolo dedicato alla normative urbanistica);

-affrancazione da "uso civico su terre private" così come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 17.02.2003 (all. D4.b) se confermato dai competenti uffici comunali.

In conseguenza di ciò pur ritenendo possibile la regolarizzazione degli immobili visionati considerando l'alto costo delle pratiche necessarie sopraillustrate si ritiene che si possa

attribuire un valore di circa € 1000,00 al fabbricato individuato al catasto terreni con la particella 490 mentre per l'altro fabbricato su due livelli che insiste sulle particelle 431 e 161 si può ipotizzare una possibile destinazione a magazzino di categoria catastale C2 ed un valore presunto di € 10.000,00. Attribuendo in via ipotetica ai fabbricati questi valori e considerando tutte le pratiche ed adempimenti necessari alla loro legittimazione e regolarizzazione in termini di valore nell'attuale mercato immobiliare, andrebbe sottratto a questi valori che sommano quindi circa € 11.000,00 una somma di maggior rilievo rispetto a quella ipoteticamente individuata che comporterebbe ad oggi una stima con valore negativo.

Si prospetta, in alternativa, la possibilità di procedere alla demolizione dei fabbricati e attraverso un ripristino dello stato dei luoghi si può prevedere di riportare i fondi alla loro destinazione meglio individuata nelle rispettive visure catastali ovvero a quella di terreni agricoli rispetto alla quale si ritiene sia ragionevolmente possibile operare ad oggi una valutazione economica che è quella che segue le presenti osservazioni.

METODO DI STIMA DEI TERRENI:

Come riferimento per il metodo di stima e per i Valori di mercato di Terreni Agricoli si è inoltre consultato il Testo dell'EXEO Edizioni Pubblicazioni digitali (Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Latina – Rilevazione 2016) a cura degli Ingegneri Massimo Curatolo, Emanuele Ciampi, Antonio Iovine e di Alessandra Curatolo. Al fine di chiarire il metodo di stima utilizzato si fa presente che gli stralci di tale testo vengono di seguito riportati dalla scrivente. Nella fattispecie sarà adottata poi, nel determinare il valore di mercato degli immobili una comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, desunti da informazioni presso le Agenzie Immobiliari del luogo.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITA': È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
- Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

GIACITURA: Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE: È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.
- normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
- cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

CLIMA: Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

- eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.
- ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

UBICAZIONE: È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

ACCESSO: È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

- Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.
- Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

- Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

FORMA: È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

AMPIEZZA: È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e QUALITÀ di coltura):

- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .

- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Priverno è un comune sito al centro della valle dell'Amaseno, sorge su alcuni dossi facenti parte del sistema collinare dei Monti Seiani. Nonostante ci si trovi al cospetto dei due imponenti massicci calcarei dei monti Lepini e di quelli Ausoni, quella privernate è un'area prevalentemente composta da colline in cui affiorano rocce sedimentarie organogene, composte da carbonato di calcio formatesi in un ambiente marino, prima della formazione delle colline appenniniche. Invece la piana a Nord-NordEst della città, rappresentata da Mezzagosto e quella a Nord Ovest, Ceriara, presentano sedimenti di natura alluvionale, mentre nella zona collinare ad Ovest-SudOvest c'è una fascia di conglomerati, tufi e sabbie gialle, testimonianze di un antico cordone litoraneo fra le paludi pontine ed il mare. Dista circa 30 km. dal capoluogo di provincia. L'economia di Priverno è in crescita. Il settore agricolo è molto attivo, e i suoi prodotti tipici sono apprezzati e molto richiesti; il settore industriale occupa una buona posizione nell'economia del posto.

PARTICELLA FG 33 PART 430

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 295,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Canneto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 2,40/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,00 mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 2,20.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno produttivo di canne da taglio per uso agricolo, vivaistico o industriale-artigianale.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Incolto sterile e canneto

Tabella E472F Incolto sterile-e canneto - Tutti i Comuni

GIACITURA Pianeggiante o poco acclive 1 Molto acclive 0,9

ACCESSO buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9

UBICAZIONE Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 295,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

GIACITURA: Pianeggiante o poco acclive: coeff. 1

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: normale coeff. 0,95

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha: $V_{\text{max}} = € 2,20/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 1 - 0,95 - 0,95$

Valore unitario a mq. = $€ 2,20 * 1 * 0,95 * 0,95 = \text{circa } € 1,98/\text{mq.}$

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 430 è quindi pari a:

$€ 1,98 \times \text{mq. } 295,00 = \text{€ } 584,10$

PARTICELLA FG 33 PART 431

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 485,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Orto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 4,60/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 3,55.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

•V fondo = $V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * K_n$ Dove: V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocre 0,80

GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocre 0,9 ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9

UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9 CLIMA: eccellente 1 - ordinario 0,95

AMPIEZZA': medio app 1 - piccolo app 0,975 - grande app 0,95

FORMA: regolare 1 - normale 0,975 - penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 485,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,95

GIACITURA: pianeggiante 1

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: normale 0,95

AMPIEZZA': piccolo app 0,975

FORMA: normale 0,975

CLIMA: ordinario 0,95

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * K_n$) si ha:

$V_{max} = € 3,55/mq.$

Coefficienti K = 0,95 - 1 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 0,975 - 0,975

Valore unitario a mq. = € 3,55 *0,95*1*0,95*0,95*0,975*0,975*0,975 = circa € 2,82/mq.

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 431 è quindi pari a:

€ 2,82 x mq. 485,00 = **€ 1367,70.**

PARTICELLA FG 33 PART 160

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 295,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Canneto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 2,40/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,00 mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 2,20.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno produttivo di canne da taglio per uso agricolo, vivaistico o industriale-artigianale.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

•V fondo = $V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove: V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Incolto sterile e canneto

Tabella E472F Incolto sterile-e canneto - Tutti i Comuni

GIACITURA Pianeggiante o poco acclive 1 Molto acclive 0,9

ACCESSO buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9

UBICAZIONE Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 295,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

GIACITURA: Pianeggiante o poco acclive: coeff. 1

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: normale coeff. 0,95

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha: $V_{max} = € 2,20/mq.$

Coefficienti $K = 1 - 0,95 - 0,95$

Valore unitario a mq. = € 2,20 *1*0,95*0,95 = circa € 1,98/mq.

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 160 è quindi pari a:

€ 1,98 x mq. 295,00 = **€ 584,10**

PARTICELLA FG 33 PART 161

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 485,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Orto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 4,60/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 3,55.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

•V fondo = $V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 – mediocre 0,80

GIACITURA: pianeggiante 1 – acclive 0,95 – mediocre 0,9

ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9

UBICAZIONE: eccellente 1 – normale 0,95 – cattiva 0,9

CLIMA: eccellente 1 – ordinario 0,95

AMPIEZZA': medio app 1 – piccolo app 0,975 – grande app 0,95

FORMA: regolare 1 – normale 0,975 – penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 485,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,95

GIACITURA: pianeggiante 1

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: normale 0,95

AMPIEZZA': piccolo app 0,975

FORMA: normale 0,975 CLIMA: ordinario 0,95



Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 3,55/\text{mq}$. Coefficienti $K = 0,95 - 1 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 0,975 - 0,95$

Valore unitario a mq. = $€ 3,55 * 0,95 * 1 * 0,95 * 0,95 * 0,975 * 0,975 * 0,95 = \text{circa } € 2,82/\text{mq}$.

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 161 è quindi pari a:

$€ 2,82 \times \text{mq. } 485,00 = € 1367,70$.

PARTICELLA FG 33 PART 162

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 1560,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Orto" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 4,60/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 2,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 3,55.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

FERTILITA': ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocre 0,80

GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocre 0,9

ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9

UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9

CLIMA: eccellente 1 - ordinario 0,95

AMPIEZZA': medio app 1 - piccolo app 0,975 - grande app 0,95

FORMA: regolare 1 - normale 0,975 - penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 1560,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,95

GIACITURA: pianeggiante 1

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: normale 0,95

AMPIEZZA': piccolo app 0,975

FORMA: normale 0,975

CLIMA: ordinario 0,95

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 3,55/\text{mq.}$ Coefficienti $K = 0,95 - 1 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 0,975 - 0,95$

Valore unitario a mq. = $€ 3,55 * 0,95 * 1 * 0,95 * 0,95 * 0,975 * 0,975 * 0,95 = \text{circa } € 2,75/\text{mq.}$

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 161 è quindi pari a:

$€ 2,75 \times \text{mq. } 1560,00 = \text{€ } 4290,00.$

VALORE TOTALE TERRENI

$€ 584,10 \text{ (Sub 430)} + € 1367,60 \text{ (Sub 431)} + € 584,10 \text{ (Sub 160)} + € 1367,70 \text{ (Sub 161)} + € 4290,00 \text{ (Sub 162)} = € 8193,40$ arrotondato per difetto a **€ 8 193,00.**

IMMOBILE PARTICELLA FG 33 PART 490 - IMMOBILE FG 33 (insistente sulle particelle 161 e 431).

Per ciò che riguarda il valore dei fabbricati rurali sopra individuati ci si riporta a quanto già illustrato nel presente capitolo e in quello dedicato alla Regolarità Edilizia.

In conclusione si sceglie in questa sede di non percorrere la strada che porta alla regolarizzazione dei fabbricati rurali poichè si annullerebbe il valore stimato dei terreni ed il Lotto non possederebbe alcun tipo di valenza economica nell'attuale mercato immobiliare.

VALORE FINALE LOTTO 4

Si sceglie quindi di percorrere la seconda delle strade illustrate che è quella che potrebbe prevedere la demolizione dei fabbricati ed il ripristino dello stato dei luoghi che porta a dimezzare il valore stimato viste le spese occorrenti per la redazione della pratica edilizia e le operazioni di demolizione da eseguire. Pertanto avremo che il probabile valore di mercato del lotto è pari a:

€ 8193,00/2 = € 4096,500 arrotondato per eccesso a **€ 4100,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreni e Fabbricati Rurali Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.	3160,00 mq	0,00 €/mq	€ 4.100,00	100,00%	€ 4.100,00
Valore di stima:					€ 4.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da sei lotti di terreno rispettivamente di mq. 375,00 (part. 332); mq 94 (part. 668); mq 94 (part. 669); mq 375 (part. 1233); mq 30 (part. 1351); mq 30 (part. 1352). I terreni sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via della Grotta (all. A5.a e all. G5 - Foto n. 1/3) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili da Via della Grotta dalla quale si raggiunge con facilità il centro storico del Comune di Priverno. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale sono presenti fabbricati residenziali ed attività a destinazione commerciale. Sono quindi immediatamente raggiungibili i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma regolare di modeste dimensioni (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) mentre a parte sono collocate le particelle 1351 e 1352 che rappresentano ad oggi non più terreni agricoli ma parte della corte dei fabbricati di proprietà del Debitore e dei suoi congiunti. Alla corte intorno alla quale sono stati costruiti i fabbricati che comprende anche le particelle 1351 e 1352 si accede direttamente da via della Grotta (all. G5 - Foto n. 4) mentre ai restanti beni pignorati si accede al termine di una rampa attraverso due cancelli uno carrabile e l'altro pedonale (foto n. 5) che danno accesso ad una "terrazza" individuabile catastalmente nella particella 1353 che affaccia appunto sui terreni particelle 332 - 668 - 669 - 1233 (foto n. 6/7). Un'apposita servitù di passaggio (vedi capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale) è stata costituita tra i vari proprietari per garantire l'accesso sia alle unità immobiliari dei fabbricati che ai terreni. Questi ultimi sono recintati rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse (foto n. 15/16 - 33) e sono raggiungibili attraverso una scala in c.a. (foto n. 11/14) che permette di raggiungere abbastanza agevolmente i fondi posti sul un terreno acclive caratterizzato da gradoni. I fondi sono parzialmente coltivati ad ortaggi; sono presenti alberi da frutto e manufatti per il ricovero di materiali destinati alla coltivazione e per il ricovero di animali da cortile oltre a serbatoi ed utensili per l'irrigazione (foto n. 17/28 - 34/55).

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 32, Part. 332, Qualità Pascolo, Graffato No
- Fg. 32, Part. 668, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 669, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1233, Qualità Pascolo, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1351, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1352, Qualità Pascolo arborato, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima dei beni: € 1.398,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi per i terreni tra le seguenti: la localizzazione; la tipologia di coltura; l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, continua ad essere il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione considerata comunque la variabilità dei prezzi e le condizioni sfavorevoli che contraddistinguono l'attuale mercato immobiliare.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un Terreno è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dei Terreni. Le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato un valore a metro quadrato pari ad un prezzo che oscilla da € 2,50/mq. ad € 2,00/mq.

Per la stima si prenderà in considerazione la classificazione relativa alle Qualità di Pascolo classe 2 (Sub 332 - 1233); Qualità di Pascolo Arborato Classe U (Sub 668 - 669). Per ciò che riguarda le particelle Sub 1351 - 1352 vista la non corrispondenza della destinazione attuale non più coincidente con quella indicata nelle visure catastali (all.ti C5.h - C5.i) ovvero Pascolo Arborato, si attribuirà un valore doppio di quello massimo attribuito al terreno agricolo di questa tipologia che è pari a circa € 5,00/mq.

METODO DI STIMA DEI TERRENI: Come riferimento per il metodo di stima e per i Valori di mercato di Terreni Agricoli si è inoltre consultato il Testo dell'EXEO Edizioni Pubblicazioni digitali (Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli - Provincia di Latina - Rilevazione 2016) a cura degli Ingegneri Massimo Curatolo, Emanuele Ciampi, Antonio Iovine e di Alessandra Curatolo. Al fine di chiarire il metodo di stima utilizzato si fa presente che gli stralci di tale testo vengono di seguito riportati dalla scrivente. Nella fattispecie sarà adottata poi, nel determinare il valore di mercato degli immobili una comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, desunti da informazioni presso le Agenzie Immobiliari del luogo.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITA': È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché dalle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
- Mediocre - quando

tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

GIACITURA: Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE: È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.
- normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
- cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

CLIMA: Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

- eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.
- ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

UBICAZIONE: È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

ACCESSO: È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

- Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

- Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

- Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

FORMA: È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

AMPIEZZA: È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e QUALITÀ di coltura):

- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Priverno è un comune sito al centro della valle dell'Amaseno, sorge su alcuni dossi facenti parte del sistema collinare dei Monti Seiani. Nonostante ci si trovi al cospetto dei due imponenti massicci calcarei dei monti Lepini e di quelli Ausoni, quella privernate è un'area prevalentemente composta da colline in cui affiorano rocce sedimentarie organogene, composte da carbonato di calcio formatesi in un ambiente marino, prima della formazione delle colline appenniniche. Invece la piana a Nord-NordEst della città, rappresentata da Mezzagosto e quella a Nord Ovest, Ceriara, presentano sedimenti di natura alluvionale, mentre nella zona collinare ad Ovest-SudOvest c'è una fascia di conglomerati, tufi e sabbie gialle, testimonianze di un antico cordone litoraneo fra le paludi pontine ed il mare. Dista circa 30 km. dal capoluogo di provincia. L'economia di Priverno è in crescita. Il settore agricolo è molto attivo, e i suoi prodotti tipici sono apprezzati e molto richiesti; il settore industriale occupa una buona posizione nell'economia del posto.

FG 32 PARTICELLA 332

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 375,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Pascolo" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 8,00/mq. e quello massimo indicato

dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 4,00 mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 6,00.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno che produce erba naturale (non falciabile), utilizzabile come foraggio per il pascolo del bestiame.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

•V fondo = $V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli Tabella E472B-
Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

Fertilità: ottima 1; buona 0,94; discreta 0,87; mediocre 0,80.

Giacitura pianeggiante 1; acclive 0,95; mediocre 0,9.

Accesso buono 1; sufficiente 0,95; insufficiente 0,9.

Ubicazione eccellente 1; normale 0,95; cattiva 0,9.

Clima eccellente 1; ordinario 0,95.

Ampiezza medio app 1; piccolo app 0,975; grande app 0,95.

Forma Regolare 1; Normale 0,975; Penalizzante 0,95.

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 375,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ: Discreta: coeff. 0,87

GIACITURA: mediocre: coeff. 0,9

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: cattiva coeff. 0,95

CLIMA: ordinario coeff. 0,95

AMPIEZZA: piccolo coeff. 0,975

FORMA: Regolare coeff. 1

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 6,00/\text{mq.}$

Coefficienti K = 0,87 - 0,90 - 0,95 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 1

Valore unitario a mq. = € 6,00 * 0,87 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,975 * 1 = circa € 3,93/mq.

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 332 è quindi pari a:

€ 3,93 x mq. 375,00 = **€ 1473,75**

FG 32 PARTICELLA 668

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 94,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Pascolo Arborato" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 7,00/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 3,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 5,25.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno destinato a pascolo sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocre 0,80

GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocre 0,9

ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9

UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9

CLIMA: eccellente 1 – ordinario 0,95

AMPIEZZA': medio app 1 – piccolo app 0,975 – grande app 0,95

FORMA: regolare 1 – normale 0,975 – penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 94,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITA': Discreta: coeff. 0,87

GIACITURA: mediocre: coeff. 0,9

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: cattiva coeff. 0,95

CLIMA: ordinario coeff. 0,95

AMPIEZZA: piccolo coeff. 0,975

FORMA: Regolare coeff. 1

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 5,25/\text{mq.}$ Coefficienti $K = 0,87 - 0,90 - 0,95 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 1$

Valore unitario a mq. = $€ 5,25 * 0,87 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,975 * 1 = \text{circa } € 3,44/\text{mq.}$

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 668 è quindi pari a:

$€ 3,44 \times \text{mq. } 94,00 = € 323,36$

FG 32 PARTICELLA 669

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 94,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Pascolo Arborato" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 7,00/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 3,50/mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 5,25.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno destinato a pascolo sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,94 - discreta 0,87 - mediocre 0,80

GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,95 - mediocre 0,9

ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,95 - insufficiente 0,9

UBICAZIONE: eccellente 1 - normale 0,95 - cattiva 0,9

CLIMA: eccellente 1 - ordinario 0,95

AMPIEZZA: medio app 1 - piccolo app 0,975 - grande app 0,95 FORMA: regolare 1 - normale 0,975 - penalizzante 0,95

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 94,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ: Discreta: coeff. 0,87

GIACITURA: mediocre: coeff. 0,9

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: cattiva coeff. 0,95

CLIMA: ordinario coeff. 0,95

AMPIEZZA: piccolo coeff. 0,975

FORMA: Regolare coeff. 1

Applicando la formula sopra indicata come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot \dots \cdot k_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 5,25/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 0,87 - 0,90 - 0,95 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 1$

Valore unitario a mq. = $€ 5,25 \cdot 0,87 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,975 \cdot 1 = \text{circa } € 3,44/\text{mq.}$

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 669 è quindi pari a:

$€ 3,44 \times \text{mq. } 94,00 = € 323,36$

FG 32 PARTICELLA 1233

La Superficie Convenzionale che si prende in considerazione per la Stima è mq. 375,00. La scrivente assumerà come classificazione quella di "Pascolo" considerando il Valore medio tra quello massimo indicato nel Testo di riferimento pari ad € 8,00/mq. e quello massimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della Zona pari ad € 4,00 mq, ottenendo quindi un Valore Unitario pari ad € 6,00.

Declaratoria per l'individuazione della qualità di coltura rilevata:

Terreno che produce erba naturale (non falciabile), utilizzabile come foraggio per il pascolo del bestiame.

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

• $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

QUALITÀ DI COLTURA, PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ

Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli

Tabella E472B- Seminativo e seminativo arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli - Comuni di Bassiano, Campodimele, Castelforte, Cori, Formia, Gaeta, Itri, Lenola, Maenza, Minturno, Monte San Biagio, Norma, Ponza, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Roccasecca dei Volsci, Rocca Massima, Santi Cosma e Damiano, Sonnino, Spigno Saturnia, Sermoneta, Sezze, Ventotene.

Fertilità: ottima 1; buona 0,94; discreta 0,87; mediocre 0,80.

Giacitura pianeggiante 1; acclive 0,95; mediocre 0,9.

Accesso buono 1; sufficiente 0,95; insufficiente 0,9.

Ubicazione eccellente 1; normale 0,95; cattiva 0,9.

Clima eccellente 1; ordinario 0,95.

Ampiezza medio app 1; piccolo app 0,975; grande app 0,95.

Forma Regolare 1; Normale 0,975; Penalizzante 0,95.

Nel caso in esame, il terreno ha una superficie pari a circa mq. 375,00 ed a tale terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ: Discreta: coeff. 0,87

GIACITURA: mediocre: coeff. 0,9

ACCESSO: sufficiente coeff. 0,95

UBICAZIONE: cattiva coeff. 0,95

CLIMA: ordinario coeff. 0,95

AMPIEZZA: piccolo coeff. 0,975

FORMA: Regolare coeff. 1 Applicando la formula sopra indicata come

ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha:

$V_{\text{max}} = € 6,00/\text{mq.}$

Coefficienti K = 0,87 - 0,90 - 0,95 - 0,95 - 0,95 - 0,975 - 1

Valore unitario a mq. = $€ 6,00 * 0,87 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 0,975 * 1 = \text{circa } € 3,93/\text{mq.}$

Il **VALORE STIMATO** dell'Immobile part. 1233 è quindi pari a:

$€ 3,93 \times \text{mq. } 375,00 = € 1473,75$

FG 32 PARTICELLE 1351 - 1352

In considerazione di quanto già illustrato in precedenza il valore dei due beni pignorati è stato approssimativamente valutato in circa € 10,00/mq e pertanto avremo:

FG PARTICELLA 1351

$€ 10,00 \times \text{Mq } 30 = € 300,00$

FG PARTICELLA 1352

$€ 10,00 \times \text{Mq } 30 = € 300,00$

TOTALE VALORE TERRENI

$€ 1473,75 \text{ (Sub 332)} + € 323,36 \text{ (Sub 668)} + € 323,36 \text{ (Sub 669)} + € 1473,75 \text{ (Sub 1233)} + € 300,00 \text{ (Sub 1351)} + € 300,00 \text{ (Sub 1352)} = € 4194,22.$

QUOTA PROPRIETA' DEBITORE (1/3) Poiché la quota di proprietà del Debitore è pari ad 1/3 avremo che il valore complessivo dei beni suddetti di spettanza del Debitore è pari a € 1398,20 arrotondato per difetto ad **€ 1398,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreni Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.	1373,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.398,00	33,33%	€ 1.398,00
Valore di stima:					€ 1.398,00

VALORE COMPLESSIVO BENI PIGNORATI

€ 187.787,50 (LOTTO 1) + € 2023,00 (LOTTO 2) + € 1320,00 (LOTTO 3) + € 4100,00 (LOTTO 4) + € 1398,00 (LOTTO 5) = **€ 196.628,50.**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel presente Capitolo si relaziona in merito ad alcune Riserve che si ritiene opportuno segnalare.

LOTTO 1

DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO:

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I1.a).

Le visure catastali ed ipotecarie prodotte individuano nell'atto di pignoramento in modo sbagliato uno dei due beni. Nello specifico il bene erroneamente individuato al punto 3 (all.F1.d) è la rimessa che nella sua corretta individuazione catastale è Fg 137 Part 969 Sub 10 e non Sub 19 come indicato analogamente anche in quanto riportato nell'istanza di vendita (all. F1.e). Pertanto si dovrà procedere alla necessaria rettifica del pignoramento e dell'istanza di vendita per ottenere la corretta individuazione del bene sopracitato.

VARIAZIONI CATASTALI:

Si fa rilevare che dovrà essere aggiornata con apposita istanza da presentare all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate, la mappa catastale in atti nella quale nel lotto individuato con la Part. 969 del Fg 137 ancora non risulta essere stato inserito il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati (all. C1.a) differentemente da quanto graficizzato nell'elaborato planimetrico in atti che si riferisce al Tipo mappale n. 18761 del 14.06.97 (all.C1.b). Si fa rilevare inoltre che andrà aggiornata per i beni pignorati la toponomastica e dovrà correttamente essere inserito anche l'intestatario catastale.

Per ciò che riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale in atti dell'appartamento rispetto alle difformità riscontrate si dovrà procedere ad inoltrare agli uffici preposti una pratica DOCFA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 03/06/1996

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1226

Importo: € 750.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 14/06/1996

Reg. gen. 10532 - Reg. part. 1318

Importo: € 1.833.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 25/03/2008

Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1584

Importo: € 442.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 18/03/2016

Reg. gen. 5602 - Reg. part. 868

Importo: € 105.098,98

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 31/05/2016

Reg. gen. 11437 - Reg. part. 1938

Importo: € 91.412,87

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 09/06/2016

Reg. gen. 11974 - Reg. part. 2029

Importo: € 91.412,87

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo

Iscritto a Latina il 19/05/2017

Reg. gen. 11148 - Reg. part. 1525

Importo: € 93.864,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Frazionamento in quota

Iscritto a Latina il 29/10/1997

Reg. gen. 18356 - Reg. part. 2871

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Frazionamento in quota

Iscritto a Latina il 29/10/1997

Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2869

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Frazionamento in quota

Iscritto a Latina il 30/10/1997

Reg. gen. 18428 - Reg. part. 2892

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per regolarizzare da un punto di vista edilizio l'immobile si dovrà:

- presentare al Comune una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. pagando la sanzione prevista di € 1.000,00 salvo eventuale Regolamento Comunale che determina la maggiorazione di tale importo. Con la medesima CILA, ma in questo caso firmata dall'Amministratore del Condominio, autorizzato da regolare Verbale di Assemblea, potrebbe essere regolarizzato lo stato dei luoghi attuale del piano terra, coincidente con l'elaborato planimetrico del 1997 ma, non conforme al progetto autorizzato nel 1996. I costi generali che devono essere sostenuti dal nuovo acquirente per regolarizzare la situazione sono ipotizzabili, comprese le spese tecniche e diritti di segreteria-istruttoria, in € 2.500,00;
- si dovranno completare i lavori di ristrutturazione in corso comprensivi della nuova fornitura degli infissi mancanti e del risanamento delle parti ammalorate del parquet esistente. Si stima che la spesa occorrente possa ammontare a circa € 5000,00.
- come rilevabile dalla Nota di trascrizione R.G. 12020 R.P. 6199 del 20/04/2005 relativa alla Domanda Giudiziale Tribunale di Latina del 09/06/1999 (D1.u) esiste un contenzioso relativo all'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati. Ciò è confermato anche dalla lettera a firma del Presidente del Consorzio Edilizio Pontino trasmessa alla scrivente CTU tramite il Debitore (all. I1.b) nella quale si rileva l'esistenza di un contenzioso tra gli eredi del proprietario dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato e il Comune di Latina. Vi è quindi la possibilità che ad un eventuale acquirente del bene oggetto della presente relazione possa essere richiesta una somma relativa al conguaglio per il diritto di superficie ad oggi non quantificabile.
- per ciò che riguarda l'attuale diritto di superficie a carico del Comune di Latina vi è la possibilità attualmente di riscattare il bene pignorato da tale gravame previa corresponsione di una indennità calcolata in base a specifiche determinazioni predisposte in merito.

LOTTO 2

SI FA RILEVARE CHE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO SONO STATI OGGETTO DI RELAZIONE E STIMA DELLA SCRIVENTE NELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO PERCHE' OGGETTO DI PIGNORAMENTO SEBBENE STRALCIATI DALL'ISTANZA DI VENDITA.

DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO:

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I2.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che le visure catastali prodotte individuano un intestatario catastale diverso dai Debitori che peraltro risultano comproprietari dei beni per la quota di 1/6 ciascuno e per complessivi 1/3. I beni correttamente individuati nell'atto di pignoramento (F2.d) non sono presenti nell'istanza di vendita (all. F2.e). Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità non complete, lacunose e prodotte in formati spesso non leggibili e a volte incompleti. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda le visure catastali che quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza necessario in particolare alla compilazione del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale.

VARIAZIONI CATASTALI:

Le visure catastali dei terreni dovranno essere aggiornate agli attuali intestatari che sono quelli derivanti dalla Successione della Sig.ra ****Omissis**** (all. D2.a) ovvero i Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente coniuge e figli della de cuius.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 25/03/2008
Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1584
Importo: € 442.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per ciò che riguarda i capannoni rilevati sui terreni pignorati durante il sopralluogo effettuato (all. G2 - Foto 3 - 5/6), la scrivente ha verificato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sezze la presenza di titoli abilitativi e/o pratiche edilizie che li dichiarassero regolari o permettessero una loro eventuale regolarizzazione con esito negativo. Pertanto vista anche la destinazione prevista dal PRG del Comune di Sezze per l'area in questione ovvero G - Campagna Parco, non può che prevedersi la loro demolizione il cui costo comprensivo di pratica edilizia da inoltrare agli uffici preposti e considerando che trattasi di fabbricati ubicati fuori città si può stimare in circa € 10.000,00. Tale cifra dovrà essere sostenuta e attribuita secondo le quote di proprietà a tutti i titolari dei terreni quindi anche ai Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente genitore e fratelli dei Debitori (all. D2.a). La quota parte della cifra indicata di spettanza di questi ultimi è pari rispettivamente ad 1/6 e quindi complessivamente ad 1/3 e quindi indicativamente ad € 3300,00.



LOTTO 3

SI FA RILEVARE CHE IL BENE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO E' STATO OGGETTO DI RELAZIONE E STIMA DELLA SCRIVENTE NELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO PERCHE' OGGETTO DI PIGNORAMENTO SEBBENE STRALCIATO DALL'ISTANZA DI VENDITA.

DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO:

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I3.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che la visura catastale prodotta individua intestatari catastali diversi dai Debitori che risultano comproprietari del bene per la quota di 1/48 ciascuno e quindi per complessivi 1/24. Il bene correttamente individuato nell'atto di pignoramento (F3.d) non è presente nell'istanza di vendita (all. F3.e). Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità non complete e quindi insufficienti relative al bene pignorato. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno esso è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione dell'immobile nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda la visura catastale che quella ipotecaria e anche per l'atto di provenienza necessario in particolare alla compilazione del capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale e alla corretta individuazione delle quote di proprietà dei Debitori.



VARIAZIONI CATASTALI:

La visura catastale del terreno dovrà essere aggiornata contenendo quali intestatari i Debitori Sig.ri **** Omissis **** e anche gli altri intestatari derivanti dalla Successione della Sig.ra **** Omissis **** (all. D3.a) ovvero i Sig.ri **** Omissis **** rispettivamente coniuge e altri due figli della de cuius. Inoltre si dovrà tener conto del fatto che a fronte della quota pari a 1/8 ereditata dalla Sig.ra **** Omissis **** che determina la quota individuata nell'Atto di Pignoramento del 13/07/2017 (all. F4) di 1/48 di proprietà a carico dei Debitori a cui corrisponde complessivamente una quota pari a 1/24, dovranno essere inseriti anche tutti gli altri intestatari che hanno ereditato le quote dei fratelli e sorelle della Sig.ra **** Omissis ****. A tale proposito la scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sezze dell'anagrafica dei certificati di questi ultimi (all. E3.e) ricevendo in risposta una certificazione parziale (all. E3.f) che non può considerarsi esauriente rispetto ad una possibile individuazione di tutti gli intestatari del bene pignorato. Nell'impossibilità quindi di individuare tutti gli intestatari e tenendo conto del fatto che nell'ambito del presente procedimento il Creditore Procedente ha ritenuto opportuno stralciare dall'istanza di vendita (all. F3.e) il bene oggetto della presente relazione, la scrivente ha ritenuto opportuno stimare solo le quote di proprietà dei Debitori rimandando a sedi diverse dalla presente opportune e più specifiche indagini.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

LOTTO 4

DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO:

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I4.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto che le visure catastali prodotte individuano un intestatario catastale diverso dal Debitore. Inoltre il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità incomplete e del tutto insufficienti ad individuare correttamente i beni pignorati. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del mandato ricevuto sia per quel che riguarda le visure catastali ma anche e soprattutto per quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza e per quelli precedenti necessari in particolare alla compilazione dei capitoli dedicati alla Titolarità degli immobili e alla Provenienza Ventennale.

VARIAZIONI CATASTALI

Le visure catastali dei terreni dovranno essere aggiornate all'attuale intestatario che è quello derivante dall'Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 2003 (all. D4.b) ovvero il Sig. **** Omissis **** ed inoltre attraverso opportuna istanza inoltrata agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio dovrà essere inserito in mappa il secondo dei fabbricati rurali esistenti a meno della possibilità illustrata nel capitolo dedicato alla stima in cui non si volesse procedere alla loro demolizione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

FABBRICATO FG 33 PARTICELLA 490

Relativamente a questo fabbricato si dovrà procedere al regolare passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano che permetterà l'attribuzione della corretta categoria catastale di appartenenza dell'immobile dalla quale deriverà l'attribuzione di un reddito di cui come affermato nell'atto del Notaio A. Falessi del 2003 entrambi i fabbricati rurali oggetto della presente relazione erano e sono attualmente privi.

Si potrà procedere poi alla regolarizzazione edilizia del fabbricato secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (all. H4.a) e a quanto previsto dalle attuali N.T.A. del PRG vigente (all. H4.d) relativamente all'area di. Si dovrà inoltre tenere conto che il fabbricato insiste su di un'area tutelata dal PTPR Regione Lazio ed i cui vincoli sono quelli individuati nell'allegato H4.f e che l'area è gravata inoltre da usi civici ovvero nello specifico da "uso civico su terre private" rispetto alla quale si dovrà procedere alla relativa affrancazione secondo quanto previsto dai competenti uffici comunali.

FABBRICATO INSISTENTE SU FG 33 PARTICELLE 161 - 431.

Si dovrà procedere all'accatastamento del fabbricato ed al suo corretto inserimento nella mappa attuale. Per procedere alla sua possibile regolarizzazione edilizia si dovrà seguire un iter amministrativo che rispetti quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (all. H4.a) e quanto previsto dalle attuali N.T.A. del PRG vigente (all. H4.d) relativamente all'area di appartenenza che è quella individuata nell'allegato H4.e ovvero "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico "SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA". Si dovrà inoltre tenere conto che il fabbricato insiste su di un'area tutelata dal PTPR Regione Lazio ed i cui vincoli sono quelli individuati nell'allegato H4.f e che l'area è gravata inoltre da usi civici ovvero nello specifico da "uso civico su terre private" rispetto al quale si dovrà procedere alla relativa affrancazione seguendo le modalità previste dagli uffici comunali competenti in materia.

E' evidente che i costi economici di quanto illustrato in merito alla regolarizzazione di entrambi i fabbricati rurali sia da un punto di vista catastale che di regolarità urbanistico - edilizia siano di gran lunga superiori al loro attuale valore economico. Pertanto nell'ambito della presente relazione per non incorrere in evidenti valori negativi si è scelto di non quantificare gli importi relativi a quanto illustrato in precedenza relativamente alla regolarizzazione dei beni per la quale applicando "teoricamente" in fase di stima i coefficienti massimi relativi alle caratteristiche specifiche dei fabbricati si otterrebbe sicuramente un valore negativo rispetto agli attuali criteri di valutazione del mercato immobiliare.

LOTTO 5

DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO:

In merito alla documentazione prodotta in atti ci si riporta a quanto riferito in prima istanza già nella relazione del 07.05.2019 (all. I5.a).

In relazione al presente lotto di vendita si specifica innanzitutto il certificato ipotecario ventennale prodotto contiene formalità incomplete e del tutto insufficienti ad individuare correttamente i beni pignorati. Non è stato individuato l'atto di provenienza né tanto meno è stato prodotto e ciò ha richiesto da parte della scrivente CTU una preliminare verifica globale e laddove sono state individuate le carenze sopracitate la necessità di acquisire quanto necessario alla valutazione degli immobili nel rispetto del



mandato ricevuto sia per quel che riguarda ulteriori visure catastali ma anche e soprattutto per quelle ipotecarie e anche per l'atto di provenienza e per quelli precedenti necessari in particolare alla compilazione dei capitoli dedicati alla Titolarità degli immobili e alla Provenienza Ventennale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 15/02/2017

Reg. gen. 3752 - Reg. part. 439

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Si fa rilevare a proposito della particella 1352 che essa come risulta nella Nota di Trascrizione del 29/10/1982 variata in data 04/07/2001 (all. D5.e) era tra le aree incluse nella Convenzione del 08/10/1982 relativa alla costruzione di un fabbricato in via della Grotta tra il Comune di Priverno ed i cui proponenti erano diversi soggetti tra i quali il Sig. **** Omissis ****. La Convenzione è scaduta rispetto ai suoi termini di validità e quindi almeno per ciò che riguarda il bene pignorato si ritiene formalmente che esso dovrebbe mantenere la sua natura originaria ovvero quella individuata nella attuale visura catastale. Vista la poca rilevanza in termini di superficie del bene pignorato (mq 30) e di quello adiacente particella 1351 (mq 30) in sede di stima si valuteranno i suddetti beni rispetto all'attuale destinazione ovvero quella di corte di pertinenza dei fabbricati su di esse prospicienti e non più quella di terreni agricoli così come indicato invece nelle visure catastali (all.ti C5.h - C5.i).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 04/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Culmone Laura

