

**TRIBUNALE DI LATINA**

Consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare

**SEDICIBANCA S.p.A. / [REDACTED]**

**N° 776/11.**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

**1 - INCARICO E QUESITI**

La sottoscritta Arch. Tiziana Miceli, residente in Latina, via G. Cena, 4, iscritta all'Albo professionale al n.336, è stata nominata perito estimatore dei beni caduti in esecuzione di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] dopo aver prestato il giuramento di rito, in data 19/09/2013 il Sig. Giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:

“ Proceda l'esperto :

Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;

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

documentazione in atti)

2) descriverà inoltre previo necessario accesso l'immobile pignorato dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie ( calpestabile ) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali si sgombero, portineria, riscaldamento ecc. ) ;

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

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriverà dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985,n.47;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti; provveda, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo ( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli di denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi

l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa ) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

## **2 - PREMESSA**

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti la sottoscritta ha innanzitutto provveduto all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta in atti.

Successivamente in data 15/01/2013 , previa comunicazione datane alla parte e congiuntamente al custode Avv. Ceccano Pietro, è stato effettuato il sopralluogo sugli immobili da stimare allo scopo di reperire tutte le informazioni utili alla definizione dello stato di consistenza, nonché per accertarne l'ubicazione anche nel contesto urbanistico.

Sono state svolte, inoltre, indagini presso l'Ufficio del Registro di Latina, gli Uffici del Catasto Provinciale, del Comune di Manza e Priverno e degli Uffici Condono al fine di verificare lo stato attuale della documentazione tecnica, catastale e la regolarità urbanistica.

Infine e' stata eseguita una indagine tecnico-economica per raccogliere tutte le informazioni utili alla determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni in trattazione.

### **3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Dall'esame degli atti si rileva che gli immobili caduti in esecuzione, così come riportato nel pignoramento, sono :

**Comune di Maenza , località Spirereti e località Casali**

Proprietà :

██████████ e ██████████ per la quota di ½ ciascuno.

1) Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 25.010, in Catasto terreni del Comune di Maenza

foglio 43

particelle :

n. 17 ha 2.12.30 ;

n. 9 ha 00.37.80 .

Pervenuto ai su indicati proprietari per atto di compravendita Notaio Maciariello del 18/01/2008 rep. 47814 .

2) Appezamento di terreno agricolo della superficie di ha 2.60.00 , in Catasto terreni del Comune di Maenza

foglio 38

particelle :

n. 47 ha 1.28.40 ;

Pervenute ai su indicati proprietari per atto di compravendita Notaio Falessi del

26/06/2002 rep. 57479 reg. gen. 16719 , reg. part. 11969.

e particelle

n. 104 ha 00.65.80 ;

n. 69 ha 00.65.80 .

Pervenute ai su indicati proprietari per atto di compravendita Notaio Falessi del

26/06/2002 rep. 57479 reg. gen. 16718 , reg. part. 11968 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di Maenza , Località Casali

Proprietà :

[REDACTED] per la quota di 6/9 ;

[REDACTED] per la quota di 1/9 ;

[REDACTED] per la quota di 1/9 ;

[REDACTED] per la quota di 1/9 .

3) Appezamento di terreno della superficie di ha 02.22.00 in Catasto terreni del

Comune di Maenza al foglio 38 particelle :

n. 30 ha 01.13.60 ;

n. 78 ha 01.08.40 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pervenuti per atto di compravendita Notaio Pietro Pierantoni di Priverno in data

24/07/1976 ,rep. 19.992 e trascritto in data 05/08/1976 reg. part. 8962 , reg. gen.

10405, mediante il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano

in parti uguali i sopra descritti terreni , e per successione di [REDACTED] del

09/09/1997 rep. 19/432/1

.....

Comune di Maenza , località Casali ,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Proprietà :

[REDACTED] per la quota di 3/9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted] per la quota di 2/9  
[redacted] per la quota di 2/9  
[redacted] per la quota di 2/9

4) Appezamento di terreno delle superficie di mq. 25.065 in Catasto terreni del Comune di Maenza al foglio 43 e precisamente :

n. 77 ha 01.65.00 ;

n. 18 ha 00.85.65.

Pervenuto ai su indicati proprietari per successione di [redacted] del 09/09/1997 rep. 19/432/1

.....

Comune di Priverno, località Farneta

Proprietà

[redacted], per la quota di 6/9  
[redacted] per la quota di 1/9  
[redacted], per la quota di 1/9  
[redacted] per la quota di 1/9

5) Appezamento di terreno di are 50.00, in Catasto terreni del Comune di Priverno a foglio 11 , particella :

n. 15 ha 00.19.00 ;

n. 417 ha 00.31.00 :

Atto di compravendita Notaio Pietro Pierantoni di Latina in data 19/05/1979, rep. 28009 trascritto in data 22/05/1976 reg. part. 6156, reg. gen. 007376, mediante il quale i coniugi [redacted] acquistavano in parti uguali i sopra descritti terreni e in seguito per successione di [redacted] del 09/09/1997 rep. 19/432/1

.....

Comune di Priverno , località Farneta

Proprietà

[REDACTED] per la quota di 3/9  
 [REDACTED] per la quota di 2/9  
 [REDACTED] per la quota di 2/9  
 [REDACTED] per la quota di 2/9

6) Appezamento di terreno di mq. 8061 in Catasto terreni del Comune di Priverno  
 al foglio 13  
 particella 139.

Pervenuto per successione [REDACTED] del 09/09/1997 rep: 19/432/1

.....  
**4 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Vista la consistenza dei beni esecutati si ritiene che la vendita possa avvenire in  
 cinque lotti e precisamente :

**Lotto 1-**

Azienda Agricola con abitazioni , depositi , stalle e terreni sita in Comune di  
 Maenza località Casali e località Spirenei.

Dati catastali

Comune di Maenza Catasto terreni :

al foglio 43 part.lla 9	are	37.80	uliveto
al foglio 43 part.lla 17	are	32.30	seminativi
	ha	1.80.00	seminativo irriguo
al foglio 43 part.lla 18	are	48.27	uliveto
	are	37.38	seminativo
al foglio 43 part.lla 247	ha	01.50.28	seminativo irriguo

Per complessivi ha 04.86.03

Comune di Maenza Catasto fabbricati :

al foglio 43 part-lla 246 - manufatti a servizio dell'azienda (stalla e depositi) -  
 al foglio 43 part.lla 245 - abitazione piano terra , deposito e abitazione piano

primo  
 al foglio 43 part.IIa 244 - manufatto rurale collabente , non accatastato né  
 valutato

.....  
**Lotto 2 -**

Terreni siti nel Comune di Maenza località Spirenei e località Casali.

Dati catastali

Comune di Maenza

al foglio 38 particella	47	are 01.04 ha 1.22.74 are 04.62	seminativo irriguo uliveto pascolo arboreo
al foglio 38 particella	69	are 62.00 are 03.80	seminativo seminativo arboreo
al foglio 38 particella	104	are 62.00 are 03.80	seminativo seminativo arboreo
al foglio 38 particella	78	are 70.00 are 38.40	seminativo seminativo arboreo

Per complessive ha 03.68.40

.....  
**Lotto 3 -**

Terreno sito in Maenza località Casali.

Dati catastali :

Comune di Maenza

foglio 38 part.IIa 30 ha 1.13.60 pascolo arboreo

.....  
**Lotto 4 -**

Terreno sito in Priverno località Farneta.

Dati catastali :

Comune di Priverno

al foglio 11 part.lla 15	are 01.64	seminativo arboreo
	are 17.36	seminativo irriguo
al foglio 11 part.lla 417	are 03.13	seminativo arboreo
	are 27.87	seminativo irriguo
Per complessive	are 50.00	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 5 -**

Terreno sito in Priverno località Farneta

Dati catastali :

Comune di Priverno

al foglio 13 part.lla 139 are 80.61      seminativo irriguo

**5 - DESCRIZIONE - CONSISTENZA- E VALUTAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO 1**

Azienda Agricola e terreni sita in Comune di Maenza località Casali e località Spirenei.

Costituita da :

*Catasto Terreni*

Foglio 43 , p.lle 9-17-18-247

*Catasto urbano*

Foglio 43 , p.lle 244( manufatto collabente ) -245 ( unità residenziali e depositi )-

246 ( stalla e depositi )

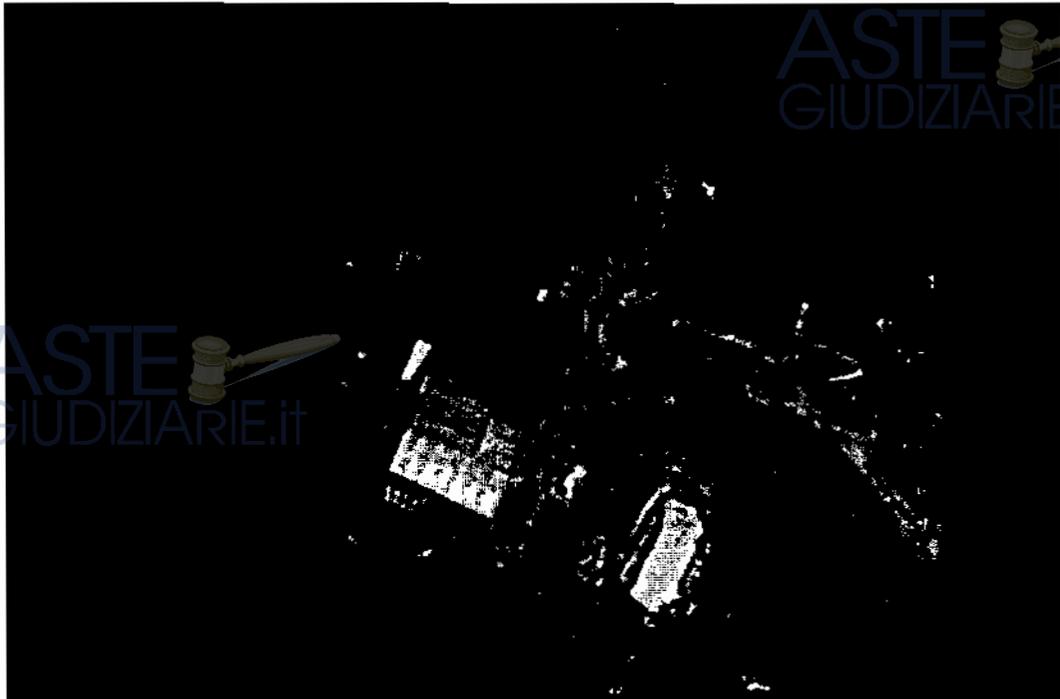


Figura 1. Veduta aerea del complesso Immobiliare centro aziendale

#### ***Ubicazione***

L'azienda in questione è ubicata in Comune di Maenza , Loc. Casali e località Pirenei.

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile di cui al procedimento esecutivo è costituito da terreni , come successivamente evidenziati e da un'abitazione principale ed alcuni annessi agricoli costituenti, nel loro complesso, una azienda zootecnica per l'allevamento delle bufale .

#### **Edifici**

Gli edifici sono stati costruiti in epoche successive e . nel corso dei sopralluoghi, hanno mostrato aspetto fatiscente e precario in molti casi. Quanto detto e consente di procedere alla loro valutazione sulla base delle considerazioni tecniche ed economiche che si illustrano nel prosieguo.

### Abitazione principale



Figura 2. Prospetto fabbricato residenziale ed annessi depositi.

Il fabbricato destinato ad abitazioni ( fogl.43 p.la 245 ) si compone di un piano terra ed un piano primo.

Strutturalmente realizzato in muratura portante in blocchetti di cemento, si presenta rifinito esternamente con intonaco e tinteggiatura e copertura a tetto con manto in tegole.

Si specifica che diversamente da quanto rappresentato nei documenti urbanistici, il piano terra, adibito a magazzino e garage, attualmente risulta essere una unità residenziale autonoma.

### **Consistenza**

#### Appartamento piano terra

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio e magazzino, per una superficie utile complessiva di circa mq. 92.00 residenziali e circa mq 36.00 di deposito e mq 13.00 di portico.

Le finiture sono di uso comune ed in particolare per l'abitazione si riscontrano:

Pavimentazioni in ceramica comune in tutti gli ambienti tranne nel soggiorno e

disimpegno che presenta una pavimentazione in marmette di cemento ,gli infissi interni sono in legno ,quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc.; mentre per il locale magazzino si notano pavimentazioni in battuto di cemento e pareti in parte intonacate ed in parte ancora al rustico.

A livello impiantistico si nota la mancanza dell'impianto di riscaldamento surrogato dall'unico camino realizzato nel soggiorno-pranzo.

Lo stato di manutenzione interno è mediocre per l'abitazione e molto scadente per il magazzino.

#### Appartamento piano primo

L'appartamento in trattazione, come detto, è posto al piano primo dell'immobile sopra descritto.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna, realizzata in muratura con ringhiera e corrimano in alluminio anodizzato .

Esso si compone di : ingresso soggiorno, cucina, due bagni, quattro camere da letto e disimpegno.

La superficie utile complessiva interna è di circa mq. 138.00 oltre a mq. 38.00 di balcone e terrazzo.

I materiali di finitura sono tutti di uso comune, in particolare si notano:

pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti , pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di quelle della cucina e dei bagni , rivestite in maioliche.

I sanitari sono di buona qualità e sono costituiti da lavabo ad incasso , bidet, wc e vasca. Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con serrande in pvc. A livello impiantistico sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnici, in particolare l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in ghisa, oltre ad un camino posto nel soggiorno realizzato in muratura e rivestito da diverse qualità di pietre.

L'illuminazione interna è sufficiente; lo stato di manutenzione è buono.

### Depositi

A fianco della residenza , separato da un terrapieno , è stato realizzato un fabbricato , su unico livello , attualmente destinato a depositi e magazzini , della superficie utile complessiva di circa mq 69.00.

Strutturalmente realizzato in muratura portante presenta una copertura a falde con manto di finitura in tegole .L'interno presenta rifiniture molto povere costituite da pavimentazioni in marmette di cemento e/o piastrelle in ceramica ; le pareti sono intonacate e tinteggiate .Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è molto carente

### Complesso stalla e fienili



Figura 4. Prospetto a Sud della stalla a stabulazione libera e di uno dei fienili.

Si tratta di una struttura costruita con pilastri in metallo che sostengono capriate sulle quali è fissato un tetto a due falde in lastre di lamiera zincata ondulata. Al di sotto, la superficie è suddivisa in settori mediante strutture

tubolari fissate al terreno che individuano le differenti aree funzionali dell'annesso.

La stalla è dotata di impianto idrico per l'abbeveraggio della mandria e di un piccolo cordolo in cls che delimita la mangiatoia.

Collegata alla stalla a stabulazione libera esiste una tettoia meno estesa e con copertura ad una falda, al di sotto della quale è stata ricavata una zona riposo per gli animali.

La struttura in questione è posta sul lato est della prima ed è limitrofa ad ulteriore tettoia destinata a fienile per il deposito e la conservazione dei foraggi.

Sul lato ovest della stalla a stabulazione libera esiste altra tettoia formata da scheletro in metallo e copertura in film polietilenico che è utilizzata come ulteriore fienile.

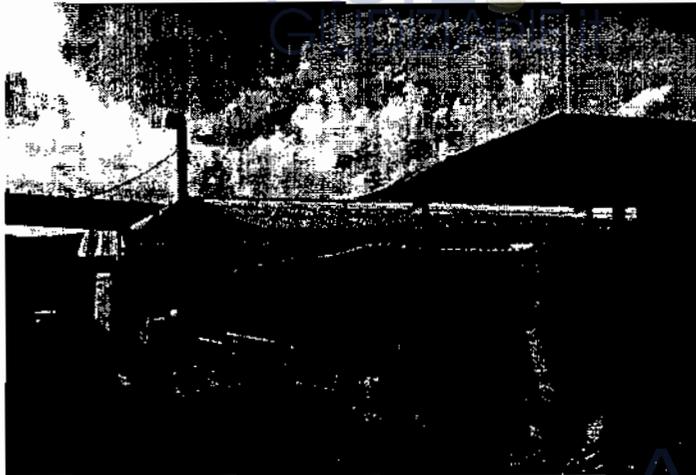


Figura 5. Altra immagine del complesso stalla, fienili

### Sala Mungitura

Si tratta di un piccolo fabbricato in muratura a pianta rettangolare, con copertura a tetto a due falde ricoperto da coppi in terracotta, adiacente le altre strutture anzidette, all'interno del quale si provvede alla mungitura delle bufale.

### Altre strutture

All'interno del centro aziendale, si rinvencono altre strutture accessorie, tutte in condizioni assai fatiscenti, realizzate in estrema economia e senza alcuna autorizzazione.

Si tratta in particolare di un fabbricato in parte diroccato a pianta rettangolare e con copertura a tetto a due falde, con una tettoia aggettante lateralmente, al di sotto dei quali sono ricoverati gli animali più giovani della mandria.



Figura 6. Il fabbricato fatiscente adibito a vitellata

Altra struttura fatiscente che si riscontra all'interno del complesso dei fabbricati è la tettoia ritratta nella foto. Si tratta di una struttura precaria priva di qualsiasi condizione di sicurezza e stabilità, destinata a ricovero temporaneo.



**Figura 7. Una delle tettoie in precarie condizioni**

Sempre all'interno dell'area cortilizia ed in prossimità del complesso stalla, si rinvennero le strutture ritratte nella foto, le cui condizioni denunciano uno stato di fatiscenza e di degrado.



**Figura 8. Altre strutture fatiscenti e precarie esistenti all'interno del centro aziendale**

La foto che segue ritrae un'altra parte del centro aziendale ed in particolare il silos a trincea orizzontale utilizzato per la conservazione del foraggio ( nello specifico rape ). Inutile ribadire le condizioni fatiscenti del complesso.

La superficie complessiva occupata dai manufatti appena descritti è di circa mq 1055 , si specifica , altresì , che parte di dette attrezzature , per circa mq 500 , è stata realizzata in difformità dal progetto approvato , depositato presso il Comune di Maenza , la cui concessione non è stata , tuttavia , mai ritirata. Pertanto , come meglio specificato in seguito , detti manufatti sono

da considerare in parte abusivi , ma sanabili.



Figura 9. Un'immagine significativa dello stato dei luoghi. In primo piano il silos orizzontale

Terreni

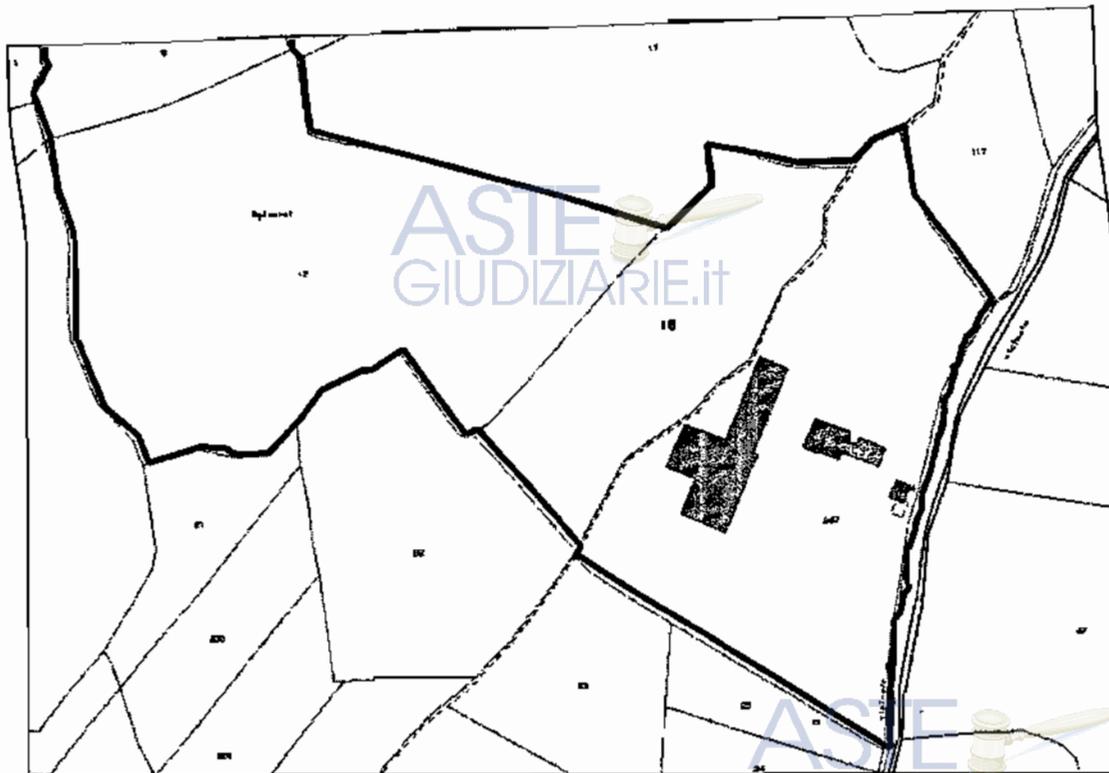


Figura 3. Comune di Moenza - Mappa Catastale , Foglio n° 43 – p.lle 9-17-18-247

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di  
ha. 4.86.03

di cui

Seminativo  
Uliveto

ha 3.99.96  
ha 0.86.07

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6 - REGOLARITA' URBANISTICA EDIFICI LOTTO 1

### EDIFICIO RESIDENZIALE

L'edificio ad uso residenziale è stato realizzato in adiacenza ad un deposito esistente ( quest'ultimo antecedentemente al 1967 ) in forza di Concessione Edilizia n.° 17 del 16/07/1986 che prevedeva al piano terra la destinazione a locali di deposito mentre il piano primo veniva destinato ad abitazione .

In realtà, il piano terra è stato trasformato anch'esso in abitazione ( senza autorizzazione edilizia ) , esso può essere sanato ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, comma 6 ( fatte salve le ragioni del credito ) .

Il cambio della destinazione d'uso è stato effettuato presumibilmente prima del 2003 e pertanto per la determinazione degli oneri relativi alla richiesta di sanatoria saranno applicate le aliquote dell'ultimo condono edilizio di cui alla L. 326/03 e L.R. n.° 12/2004.

Trattasi quindi di 2 ° casa la cui superficie utile convenzionale è di circa mq. 92.00 + mq 36.00 x 0.6 = mq 113.60

### OBLAZIONE STATALE

Mq. 113.60 x € 100.00 = € 11 360.00

OBLAZIONE REGIONE LAZIO = € 1 136.00

Totale oblazione € 12 496.00

### ONERI CONCESSORI ( art. 7 L.R. 12/04)

Mq. 113.60 x € 40.50 € 4 600.80

Totale € 17 096.80

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ANNESSI AGRICOLI

Da ricerche effettuate sempre presso il Comune di Maenza ,è emerso che gli annessi agricoli ( stalle e fienili ) presenti sul posto risultino legittimi solo in parte in quanto precedentemente autorizzati in forza di conformità agli indici urbanistici risalenti all'epoca della costruzione essendo stati edificati in rapporto alla superficie corrispondente alla particella 77 e 18 del foglio 43 di complessivi mq. 25 065.

Detti manufatti, successivamente, sono stati ampliati senza titolo per una superficie di circa mq. 500.

Invero gli esecutati avevano presentato al Comune nel 2003 una richiesta di Permesso di Costruire relativa all'ampliamento di detti annessi agricoli ed il progetto era stato esaminato ed approvato nel 2004.

Risulta però che gli stessi non hanno mai ritirato il titolo edificatorio e altresì hanno realizzato abusivamente le opere peraltro in totale difformità da quanto previsto in progetto.

Le opere comunque risultano sanabili ai sensi dell'art. 22 comma 2, lettera " a " della Legge Regionale n. 15 del 11/08/2008 che , nel caso specifico prevede il pagamento al Comune di una somma a titolo di oblazione pari al valore di mercato dell'intervento eseguito e quindi di una somma di € 40 000.00.

In alternativa le opere abusive devono essere demolite e/o rimosse.

Per quanto sopra, dalle indagini svolte sempre presso il Comune di Maenza ,non risultano presentate istanze di condono edilizio e quindi le opere citate sono da ritenersi attualmente illegittime.

Circa la eventuale richiesta di concessione in sanatoria per detti abusi sembra non essere applicabile l'art. 40 della Legge 47/85 che consente all'aggiudicatario di

riaprire i termini di presentazione dell'istanza di condono edilizio entro 120 gg dalla data del decreto di assegnazione dei beni esecutati .

Infatti, da un'approfondita indagine sull'argomento, si puo' affermare che la " condizione fondamentale " per l'applicazione del detto art.40 , riguarda la insorgenza della " Ragione del Credito " che deve essere precedente

all'entrata in vigore della Legge sul Condoni Edilizio, intendendo, nella fattispecie , la Legge n.326 del 24/11/2003.

Tuttavia, non avendo la sottoscritta C.T.U. competenze per l'accertamento della insorgenza delle " Ragioni di Credito ", si lascia al Sig. Giudice ogni decisione in merito.

## LOTTO 2

Terreni siti nel Comune di Maenza località Spirenei e località Casali.

### *Catasto Terreni*

Foglio 38 , p.lle 47-104-69-78

Si tratta di n° 3 particelle di terreno accorpate in un unico compendio ed ubicate in posizione distaccata dal centro aziendale; sono comunque facilmente raggiungibili grazie alla viabilità comunale e sono delimitate da un lato dal Fosso Fontana dell'Arco e dall'altro dalla Strada Vicinale che le separa fisicamente dal complesso immobiliare costituente il lotto n° 1. Si tratta di terreno agricolo alluvionale per origine, di medio impasto, tendente al pesante, leggermente declive per giacitura e variamente investito per specie coltivate.

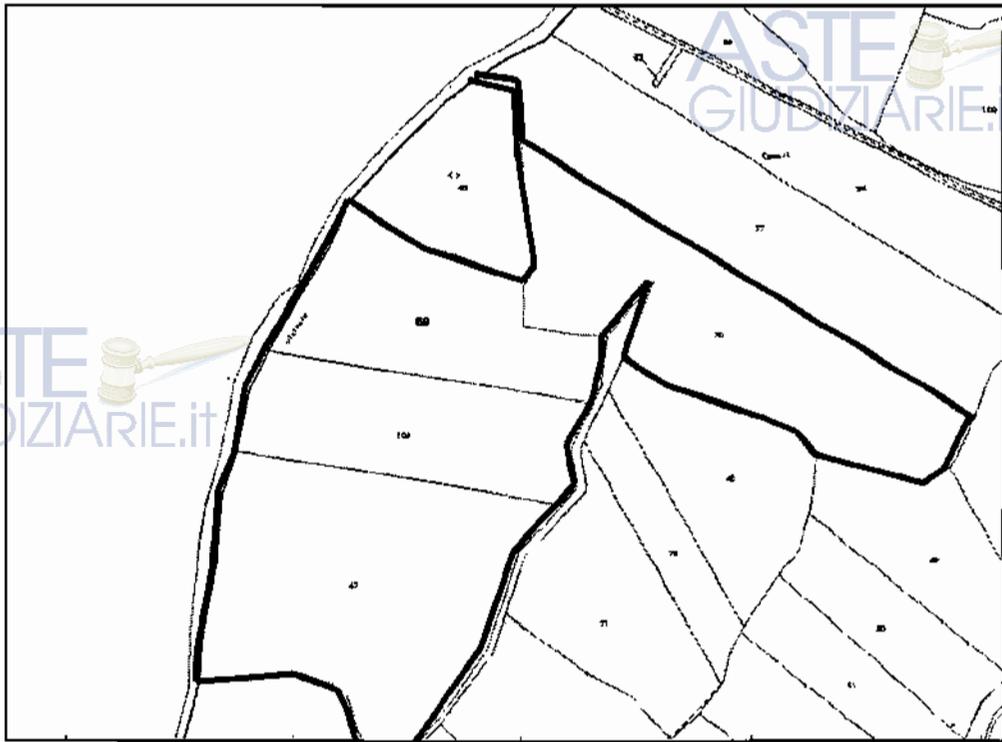


Figura 4, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 38 – p.lle 47-104-69-78

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di  
ha. 3.68.40

di cui

Seminativo	ha 2.45.66
Uliveto	ha 1.22.74

### LOTTO 3

*Catasto Terreni*

Foglio 38 , p.lla 30

Si tratta di un appezzamento di terreno posto in zona collinare, che si discosta dagli altri per caratteristiche agro pedologiche e fisiche; declive per giacitura rimane praticamente incolto e se ne ricava foraggio di qualità mediocre dalla crescita naturale del cotico erboso.



Figura 11, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 38 - p.lla 30

Terreno come rappresentato in figura della superficie totale di  
ha. 1.13.60

di cui

Pascolo

ha 1.13.60

#### LOTTO 4

Catasto Terreni

Foglio 11 , p.lle 15-417

E' rappresentato da n° 2 appezzamenti di terreno vicini ma non confinanti, ubicati in agro di Priverno e comunque relativamente prossimi alle altre unità immobiliari ma che, comunque, possono costituire un lotto autonomo. Si tratta di terreni agricoli aventi le caratteristiche simili ai precedenti ma che mostrano migliore giacitura -- più pianeggiante -- e dunque più agevole lavorabilità. Sono delimitati dall Via Spadelle sulla quale godono di fronte stradale.

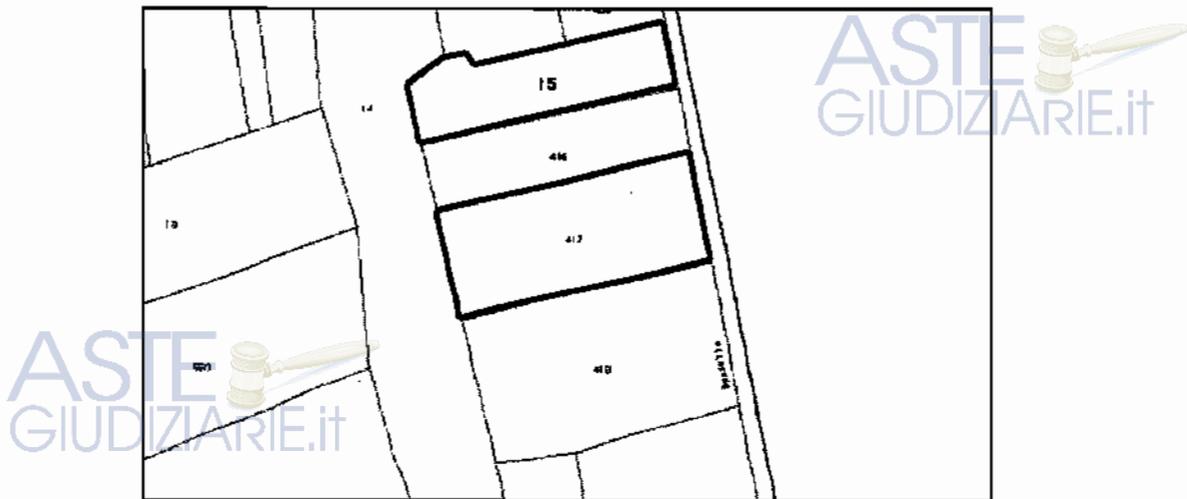


Figura 12, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 11 - p.lte 15-417

Terreni come rappresentati in figura della superficie totale di ha. 0.50.000

di cui

Seminativo ha 0.50.00

**LOTTO 5**

*Catasto Terreni*

Foglio 13 , p.lla 139

E' rappresentato da un appezzamento di terreno, ubicato in agro di Priverno e non collegato agli altri lotti e dunque idoneo a costituire un lotto autonomo. Si tratta di terreno agricolo avente le caratteristiche simili ai precedenti ma che mostra migliore giacitura - più pianeggiante - e dunque più agevole lavorabilità. E' delimitato da proprietà terze ed è sito in prossimità della strada Pratenove.

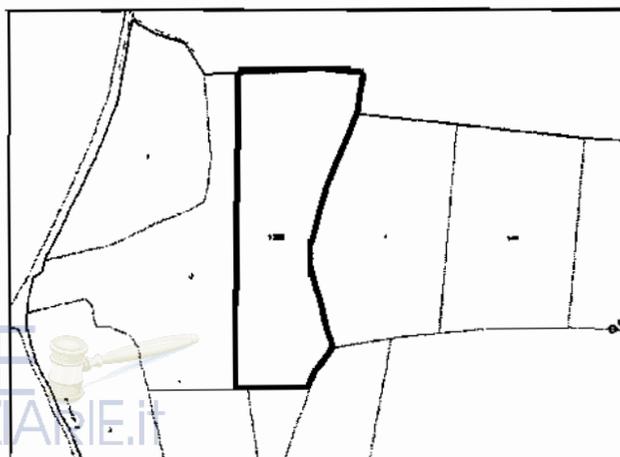


Figura 13, Comune di Maenza . Mappa catastale - foglio n° 13 - p.lla 139

Terreno come rappresentato in figura della superficie totale di ha. 0.80.61

di cui

Seminativo

ha 0.80.61

#### 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE E RICERCHE DI MERCATO

Lo scopo del procedimento estimativo de quo è quello della determinazione del più probabile valore di mercato e dunque del prezzo commerciale di un bene immobile sottoposto a pignoramento immobiliare.

In uno, si deve procedere alla determinazione del valore che il bene medesimo avrebbe in una libera contrattazione di mercato, laddove si tenesse conto di una sua "ordinarietà" intesa come appetibilità e commerciabilità.

Per giungere ad una valutazione che sia la più aderente allo scopo, si dovrebbe ricorrere alle procedure estimative tradizionali che tengano comunque conto della natura particolare del bene stesso.

In buona sostanza, però, il perito estimatore si trova a dover procedere alla valutazione di un complesso immobiliare che nulla ha di razionale ed omogeneo in quanto lo stesso risulta costituito da un insieme di fabbricati

(destinati presumibilmente all'allevamento zootecnico delle bufale) in condizioni di precarietà ed in pessimo stato di conservazione e da un gruppo di lotti di terreno piuttosto disomogeneo e frammentato.

Non sarebbe dunque ragionevole procedere ad una valutazione del complesso basata sulla capitalizzazione del reddito che l'azienda sarebbe in grado di produrre in quanto mancherebbe proprio quella caratteristica di ordinarietà che giustificerebbe l'adozione del detto procedimento di stima.

Non resta dunque che procedere utilizzando le altre metodologie che la pratica mette a disposizione per pervenire ad una valutazione coerente da un lato con le condizioni intrinseche del bene e dall'altro con il mercato immobiliare.

#### 1) *Criteri di stima*

Le più consolidate teorie estimative fanno ascendere la valutazione di un bene immobile dal raffronto tra tutte le diverse metodologie che la moderna tecnica di valutazione pone a disposizione del perito estimatore.

Nel caso in oggetto, indipendentemente dalla verificata condizione estrinseca, la metodologia che meglio si adatta alla ragione della stima è senz'altro quella indicata come:

- *Stima sintetica*

Con essa ci si indirizza verso il più probabile valore di mercato del bene in oggetto che deriva dal raffronto tra beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, anch'essi oggetto di compravendita, della quale il perito sia venuto a conoscenza per indagine o per propria esperienza.

Si parla dunque meglio di *Stima comparativa*.

#### a) *Stima sintetica - Comparativa*

Questa metodologia presuppone che il perito individui i parametri tecnici ed

economici più idonei a caratterizzare il bene da stimare. Fissati questi, poi, si può procedere alla elaborazione dei conteggi dai quali emerge il valore cercato.

Nel caso in specie, l'unico parametro tecnico da tenere in considerazione è quello della unità di superficie, per quanto riguarda i terreni, mentre si utilizza l'ingombro per quanto attiene i fabbricati a destinazione rurale e quelli a destinazione residenziale.

Si deve aggiungere, comunque, che per ciò che riguarda gli annessi, per essi si indicherà un valore complessivo che tiene evidentemente conto dello stato degli stessi.

Tenuto conto del fatto che i terreni sono differenti per ubicazione ed in un caso si trovano a significativa distanza dal centro aziendale, si procederà alla suddivisione del bene in *lotti* omogenei in modo da agevolare anche la eventuale vendita degli stessi.

## 8 - VALUTAZIONE DEI LOTTI

### Lotto 1

#### Terreni

##### Valori unitari

*Seminativo* € 18.000,00/ha

*Uliveta* € 24.000,00/ha

##### Valore complessivo

*Seminativo* (€ 18.000,00 x ha 3.99.96)= € 71.992,80

*Uliveto* (€ 24.000,00 x ha 0.86.07)= € 20.656,80

#### Fabbricati

##### Valori unitari

*Residenza piano terra* € 435.00/mq

*Residenza piano primo* € 500.00/mq

*Depositi e magazzini* € 200.00/mq

*Valori commerciali*

*Residenza piano terra :*

*Superficie convenzionale*

*Superficie residenziale*       $mq\ 92.00 \times 1.00 = mq\ 92.00$

*Portico*       $mq\ 13.00 \times 0.30 = mq\ 3.90$

*Deposito*       $mq\ 36.00 \times 0.40 = mq\ 14.40$

*Totale*       $mq\ 110.30$

*Val comm. piano terra*       $mq\ 110.30 \times €\ 435.00 =$       **€ 47**

**980.50**

*Residenza piano primo :*

*Superficie convenzionale*

*Superficie residenziale*       $mq\ 138.00 \times 1.00 = mq\ 138.00$

*Balconi e terrazzo*       $mq\ 38.00 \times 0.30 = mq\ 11.40$

*Totale*       $mq\ 149.40$

*Val comm. piano terra*       $mq\ 149.40 \times €\ 500.00 =$       **€ 74**

**700.00**

*Annessi agricoli (Stalla , fienili , sala mungitura ecc.)*

*Valore complessivo a corpo*      **€ 80 000.00**

*Valore totale lotto n° 1*      **€ 295 330.10**

*In cifra tonda :*

**V<sub>c1</sub> = € 295 500.00**

\*\*\*\*\*

**Lotto 2**

*Valori unitari*

*Seminativo*      **€ 18.000,00/ha**

*Uliveto*      **€ 24.000,00/ha**

*Valore complessivo*

*Seminativo (€ 18.000,00 x ha 2.45.66)=*      **€ 44.218,80**

*Uliveto (€ 24.000,00 x ha 1.22.74)=*      **€ 29.457,60**

*Valore totale lotto n° 2*      **€ 73.676,40**

*In cifra tonda :*

**V<sub>c2</sub> = € 74 000.00**

\*\*\*\*\*

**Lotto 3**

<i>Valori unitari</i>	
<i>Pascolo</i>	€ 8.000,00/ha
<i>Valore complessivo</i>	
<i>Pascolo (€ 8.000,00 x ha 1.13.60)=</i>	€ 9.088,00
<i>Valore totale lotto n° 3</i>	€ 9.088,00
<i>In cifra tonda :</i>	
<b>Vc<sub>3</sub> = € 9 100.00</b>	

\*\*\*\*\*

**Lotto 4**

<i>Valori unitari</i>	
<i>Seminativo</i>	€ 18.000,00/ha
<i>Valore complessivo</i>	
<i>Seminativo (€ 18.000,00 x ha 0.50.00)=</i>	€ 9.000,00
<i>Valore totale lotto n° 4</i>	€ 9.000,00
<i>In cifra tonda :</i>	
<b>Vc<sub>4</sub> = € 9 000.00</b>	

\*\*\*\*\*

**Lotto 5**

<i>Valori unitari</i>	
<i>Seminativo</i>	€ 18.000,00/ha
<i>Valore complessivo</i>	
<i>Seminativo (€ 18.000,00 x ha 0.80.61)=</i>	€ 14.509,80
<i>Valore totale lotto n° 5</i>	€ 14.509,80
<i>In cifra tonda :</i>	
<b>Vc<sub>5</sub> = € 14 500.00</b>	

\*\*\*\*\*

## 9 - CONCLUSIONI

Concludendo la presente relazione, si riassume quanto segue:

- 1) La documentazione ipo-catastale è completa ;
- 2) La vendita può avvenire in cinque lotti e precisamente :

### LOTTO 1

Azienda Agricola e terreni sita in Comune di Maenza località Casali e località Spirenei.

Costituita da :

*Catasto Terreni*

Foglio 43 , p.lle 9-17-18-247

*Catasto urbano*

Foglio 43 , p.lle 245-246

il cui valore si stima in : € 295 500.00

Nel caso di sanabilità degli immobili da ritenersi attualmente illegittimi ( abitazione al piano terra e circa 500 mq di manufatti adibiti a stalla e fienili ) le spese possono essere valutate in complessivi € 60 000.00 comprensivi di spese tecniche, che andranno ,in questo caso ,detratti dal valore suindicato.

### LOTTO 2

Terreni siti nel Comune di Maenza località Spirenei e località Casali.

*Catasto Terreni*

Foglio 38 , p.lle 47-104-69-78

il cui valore si stima in € 74 000.00

**LOTTO 3**

Terreno sito in Maenza località Casali

Catasto Terreni

Foglio 38 , p.lla 30

il cui valore si stima in € 9 100.00



**LOTTO 4**

Terreno sito in Priverno località Farneta

Catasto Terreni

Foglio 11 , p.lle 15-417

il cui valore si stima in € 9 000.00

**LOTTO 5**

Terreno sito in Priverno località Farneta

Catasto Terreni

Foglio 13 , p.lla 139

il cui valore si stima in € 14 500.00



4) L'abitazione al piano terra attualmente risulta occupata dal Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]

L'abitazione al piano primo attualmente risulta occupata dalla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

5) Per quanto riguarda gli eventuali vincoli esistenti ( Usi Civici, ecc. ), si specifica

che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Maenza , i terreni :

foglio 38 particelle 47 - 69- 104 sono libere ;

foglio 38 particelle 30 e 78 sono gravate da uso civico;

foglio 43 particelle 77 e 18 sono libere ;

foglio 43 particelle 9 - 17 sono gravate da uso civico;



( Perito Demaniale Arch. Cincotta Sebastiana iscritta all'albo dei P.D al n° 182

Sez 1 nomina con D.P.G.R. n° 2692/93 )

dalle ricerche effettuate presso il Comune di Priverno risulta che i terreni

foglio 11 particelle 15-417                      sono gravate da uso civico

foglio 13 particella 139                      libera

( Giusta perizia Arch. A. Giammarrusti depositata presso la Regione Lazio in data 3/11/88 e presso il Comune di Priverno in data 21/1/89 prot. 10152 )

Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidatomi si chiude la presente

relazione allegando :

- 1) Verbali d'accesso ;
- 2) Documentazione fotografica ;
- 3) Accatastamento (DOCFA)
- 4) Visure catastali attuali ;
- 5) Planimetrie Catastali ;
- 6) Certificati di destinazione urbanistica terreni in Maenza e Priverno.;
- 7) Concessione edilizia.

LATINA 16/10/2013

Il C.T.U.

Tiziana Miceli Architetto