
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palazzo Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2.....	10
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18

Lotto 1	18
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2016 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, edificio civile abitazioni, piano Seminterrato e Sottotetto.....	23

INCARICO

All'udienza del 14/12/2016, il sottoscritto Arch. Palazzo Diana, con studio in Via Ianni, 8 - 03040 - Pignataro Int. (FR), email dianapal@libero.it, PEC diana.palazzo@archiworldpec.it, Tel. 328 5557197, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto
- **Bene N° 2** - Locali di deposito ubicati a Minturno (LT) - Via S. Pietro Fedele n. 85, in un' edificio civile, al piano Seminterrato e Sottotetto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto

DESCRIZIONE

Il terreno di are 10,96, di cui il debitore gode i diritti di proprietà pari a 1/1 e ricade nella zona E/3 agricola a tutela del PRG vigente; infine confina con altri terreni agricoli di proprietà aliena. Attualmente è in uno stato conservativo d'abbandono e l'accesso ad esso avviene tramite una strada dissestata in terra battuta.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, non era stato prodotto l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica relativi ai beni pignorati e la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a reperirle. (ALL. E e I)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis *****

La visura catastale necessita di un'aggiornamento in quanto l'usufruttuario Bevilacqua Giacomo nato a Esperia il 30/12/1899 risulta essere deceduto il 14/09/1992 a Minturno (LT) (ALL. I) e di conseguenza, il debitore ne acquisisce la piena proprietà.

CONFINI

Il terreno, di are 10,96 e identificato al Foglio 45 mapp. 547 del Comune di Minturno (LT), ha il lato Sud in adiacenza con la via Pantano di Sotto mentre i tre lati restanti con altri terreni di proprietà aliena, così distinti al NCEU del Comune di Minturno (LT):

- lato Est con la p.lla 548 del Foglio 45;
- lato Nord con la p.lla 138 del Foglio 45;
- lato Ovest con la p.lla 184 del Foglio 45.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1096,00 mq	1096,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' un unico lotto di cui il Signor Bevilacqua Raffaele ne gode piena proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 02/08/1974	**** Omissis *****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 547 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 10 96
Dal 02/08/1974 al 20/03/2017	**** Omissis *****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 547 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 10 96

Dalla visura storica (ALL.D) del periodo da 01/01/1970 al 20/03/2017 si evince che:

- il terreno fino al 02/08/1974 è intestato **** Omissis ***** in qualità di proprietario e **** Omissis ***** in qualità di usufruttuario parziale;

- (a seguito di una donazione da **** Omissis ***** , con Atto Notaio Aurelio Pantaleo, in data 2/08/1974 n. repertorio 37660) il **** Omissis ***** , gode del diritto di usufrutto mentre **** Omissis ***** , gode del diritto di nuda proprietà.

N.B. Previa autorizzazione del Giudice, dovrà essere fatto un' aggiornamento della visura, dato che dalla verifica effettuata dalla sottoscritta presso il Comune di Esperia, è risultato che il **** Omissis ***** deceduto a **** Omissis ***** (ALL.I) e di conseguenza il **** Omissis ***** acquisisce la piena proprietà del bene.

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	
45	547				Seminativo	2	10 are e 96 ca				

Corrispondenza catastale

La sottoscritta CTU, al termine delle specifiche analisi della documentazione catastale prodotta evince quanto segue:

- la conformità dei dati catastali riportati nel pignoramento per la giusta individuazione del bene;
- la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i dati di classamento;
 - per la visura del terreno bisogna aggiornare gli intestatari dato che l'usufruttuario **** Omissis ***** risulta essere deceduto **** Omissis ***** (ALL. I) e il debitore acquisisce la piena proprietà.

PRECISAZIONI

Non si sono riscontrati cambi d' uso e l' eventualità di un frazionamento.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Dall' analisi effettuate, non si sono riscontrate parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa il regime vincolistico è stato accertato che l' immobile:

- non è gravato da usi civici, di censo, di livello, diritti demaniali, vincoli di inalienabilità e che non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi;
- la p.lla 547 F.45, sono interessate dal vincolo ambientale -paesaggistico ai sensi del D.lgs n.42/2004 e ss.mm.ii, come riportato nella Tav.A e B presenti nell' ALL. I .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1970 al 20/03/2017	**** Omissis *****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo Aurelio	02/08/1974	37660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari, Latina	27/08/1974	13853	12157

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 20/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 12/09/2016
Reg. gen. 19156 - Reg. part. 13738
Quota: intero
A favore di **** Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Note: ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L' area dove ricadono i beni oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 214/2016, hanno come Strumento Urbanistico Vigente il PRG, approvato con deliberazione di G.R. n.5291 del 3/8/1984, pubblicata sul B.U.R.L. Lazio n. 34 del 10/12/1984 (ALL.I), e la Zona Omogenea ai sensi del D.M. 1444/68 dove ricade è la seguente

- in Zona "E3" agricola a tutela, il terreno in Minturno (LT) Località Pantano di Sotto Foglio 45 p.lla 547.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locali di deposito ubicati a Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, in un' edificio civile, al piano Seminterrato e Sottotetto

DESCRIZIONE

L' immobile, di cui fanno parte i locali di deposito (3 al piano seminterrato ed uno nel sottotetto) è situato nella zona centrale del Comune di Minturno (in un contesto residenziale) e ha l' accesso sulla strada principale, tramite una secondaria. Infine è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e linea telefonica). Il debitore gode il diritto di piena proprietà su ciascun bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, non era stato prodotto l' estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica relativi ai beni pignorati e la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a reperirle. (ALL. E e I)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis****

Con l' accertamento dal 24/7/1957 al 17/3/2017 eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere (CE), si è riscontrata una corrispondenza della titolarità del diritto sul bene ,con quella riportata sull' atto di pignoramento; pertanto è completa la documentazione agli atti, ai sensi dell' art. 567, 2 comma c.p.c. Il Sig. **** Omissis ****in qualità di debitore, è proprietario del seguente bene oggetto del pignoramento di seguito riportato:

A) immobile (locali di deposito), N.C.E.U Foglio41 mapp.679 sub.8,9,10,11, del Comune di Minturno (LT), per quota di proprietà pari a 1\1 dell' esecutato;

CONFINI

L' immobile è posto al centro del lotto di forma trapezoidale,come riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000. Esso confina con delle proprietà aliene con i seguenti identificativi catastali del comune di Minturno (LT):

- a Nord, una parte con l'accesso sulla strada S. Pietro Fedele del medesimo Comune e la restante con la p.lla 516 del Foglio 41;
- a Est con la p.lla 800 e p.lla 799 del Foglio 41;
- a Ovest con la p.lla 586, p.lla 630 e p.lla 922 del Foglio 41;
- a Sud con la p.lla 606 del Foglio 41.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Locale di deposito sub.9	135,43 mq	155,26 mq	2,25 m	seminterrato
Locale di deposito sub. 10	71,40 mq	84,74 mq	2,25 m	Seminterrato
Locale di deposito sub.11	70,00 mq	79,22 mq	2,25 m	Seminterrato
Locale di deposito sub. 8	292,63 mq	328,40 mq	2,23 m	Sottotetto
Cortile in comune , di cui la quota relativa ai locali di deposito è pari al 28,4%		902,95 mq	0,00 m	Piano Quota 0,00
Corpo scala in comune , di cui la quota relativa ai locali di deposito è pari al 28,4%		50,92 mq		Seminterrato, Piano Terra rialzato e Primo Piano

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 16/09/1976	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 679, Sub. 8,9,10,11 Categoria C2
Dal 16/09/1976 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 679, Sub. 8,9,10,11 Categoria C2
Dal 21/03/2013 al 20/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 679, Sub. 8,9,10,11 Categoria C2

Dalla situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 20/03/2017, risulta che il debitore fino al 16/09/1976 godeva della piena proprietà sul bene; a seguito della Denuncia di Successione vol. 9990 n. 902 del 19/10/2012 per causa di morte della moglie **** Omissis **** e fino al 21/3/2013 ,lui godeva di diritti di proprietà pari a 6/9 e i restanti 3/9 ripartiti in modo uguale tra i suoi tre figli. Dal 21/03/2013 con l' atto notarile Enzo Becchetti, il debitore riacquisisce la piena proprietà di ogni sub, sopra citato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	679	8		C2		292,63 mq	328,40 mq		sottotetto	
	41	679	9		C2		135,43 mq	155,26 mq		seminterrat	

										o	
	41	679	10		C2		71,40 mq	84,74 mq		seminterrato	
	41	679	11		C2		70,00 mq	79,22 mq		seminterrato	

Corrispondenza catastale

I beni oggetto del pignoramento, al N.C.E.U. di Latina risultano censiti con i seguenti identificativi catastali:

- immobile costituito da locali di deposito in Minturno (LT), Foglio 41 p.lla 679 sub. 8,9,10,11.

Al termine delle specifiche analisi della documentazione catastale prodotta, si evince quanto segue:

- la conformità dei dati catastali riportati nel pignoramento per la giusta individuazione del bene;
- la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi ed i dati di classamento;
- mentre le difformità rilevate per i locali di deposito (F.41 p.lla 679 sub. 8,9,10,11) riguardano i mq delle voci consistenza e superficie catastale riportati; allo stato attuale ogni sub. presenta per la prima voce i seguenti mq (sub 8 mq 292,63; sub 9 mq 135,43; sub 10 mq 71,40; sub 11 mq 70,00) invece per la seconda voce questi mq (sub 8 mq 328,40; sub 9 mq 155,26; sub 10 mq 84,74; sub 11 mq 79,22).

Va aggiornato l'estratto di mappa, in quanto andrebbe tolta la p.lla 483 visto che ha originato la p.lla 679 che a sua volta va graffata.

L' immobile oggetto di pignoramento risulta essere accatastato ed è stato necessario redigere l' elaborato planimetrico (in quanto non risulta agl'atti) e la correzione dell' ultime planimetrie in atti (ALL. G), per le seguenti difformità riscontrate in loco:

- Foglio 41 p.lla 679 sub.9 non c'è conformità con la divisione interna attuale in quanto mancano delle pareti divisorie interne e l'accesso esterno tramite una rampa di scala anzichè interno, al locale della pompa di aggettamento acqua e la mancanza di finestre in esso;
- Foglio 41 p.lla 679 sub.10, la differenza si riscontra nella ripartizione interna della cantina, in quanto l' ambiente adiacente ad essa è suddiviso in due ambienti, in uno di questi è ubicata la caldaia a gasolio, e l' accesso è posto all'esterno tramite una rampa di scala.

STATO CONSERVATIVO

I locali di deposito ad oggi risultano in uno stato d' abbandono, anche su i locali sono privi di finiture interne (come ad esempio: intonaci e pavimentazioni) la struttura portante è in buono stato come si evince dal rilievo fotografico allegato (ALL. F)

PARTI COMUNI

La corte pertinenza esclusiva del fabbricato, con superficie complessiva pari a 902,95 mq, ha una pavimentazione in battuta di ghiaia; sul lato Sud un'area a verde in stato di abbandono, infine sul lato Ovest ci sono strutture precarie abusive. Il confine è delimitato con paletti in ferro muniti di rete

metallica, ancorati ad un muretto in blocchi di cemento non rifiniti, di larghezza 20cm e altezza circa 60cm. L'unico accesso è su Via S. Pietro Fedele, ed è individuato dall' interruzione della recinzione sul lato Nord per 4,28 metri, con l'assenza di cancello. I locali di deposito, oltre al cortile del fabbricato di cui fanno parte, hanno in comune l'androne ed la rampa di scala fino al primo piano che serve le altre unità immobiliari e quella che conduce al seminterrato dato che in fase di sopralluogo si è rilevato un locale nel sottoscala di esigua consistenza, che non risulta appartenere ai locali pignorati. I beni sopra citati hanno di diritto di proprietà sulle parti comuni ad una quota complessiva pari a 283,82/1000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa il regime vincolistico è stato accertato che l' immobile:

- non è gravato da usi civici, di censo, di livello, diritti demaniali, vincoli di inalienabilità e che non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi;
- la particella 679 F.41 è interessata dal vincolo ambientale -paesaggistico ai sensi del D.lgs n.42/2004 e ss.mm.ii, come riportato nella Tav. A e B presenti nell' ALL. I .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. in esame, ha una pianta regolare pressochè rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori-terra ed un seminterrato, con struttura portante in c.a. Esternamente è completamente intonacato e tinteggiato con colore giallo. I locali di deposito al piano seminterrato internamente sono delimitati da pareti con forati in laterizio di 8-10 cm ed hanno le seguenti caratteristiche interne di finitura:

- all' interno le pareti sono prive d' intonaco e di pavimentazione ,allo stato grezzo;
- nel deposito contraddistinto con il sub. 9, si è constatato la presenza della tubazione a vista dello impianto idrico-sanitario dell'unità immobiliare sovrastante non a norma;
- altezza utile interna pari a 2,25 m;
- per l' accesso ad ogni locale c'è una porta tamburrata in legno;
- impianto elettrico sottotraccia non a norma, in quanto alcune cassette di derivazio-ne, sono aperte e a vista compresi i corrugati dei fili elettrici;
- infissi in alluminio (alcuni dei quali con il vetro lesionato o addirittura mancante) con apertura ad anta verso l' interno, che garantiscono una discreta areazione naturale degl' ambienti ed uno scarso grado di luminosità naturale.

Dal pianerottolo del piano seminterrato, si accede a:

- sinistra ad un deposito di sgombero (sub. 9), munito sul lato sud di una rampa di scale che conduce ad un locale dov' è ubicata una pompa di aggettamento a-cque,con una superficie totale:netta pari a 135,43mq e commerciale 155,26 mq;
- al centro lungo un corridoio sono disposti due ripostigli ed una cantina (adiacente ad altri due locali di deposito,dove in uno si trova una caldaia a gaso-lio in disuso, a cui si accede da una rampa di scala esterna posta sul lato Ovest) (sub. 10) , con una superficie totale:netta pari a 71,40 mq e commerciale 84,74 mq;
- a destra ad un deposito di sgombero (sub. 11) con una superficie netta pari a 70,00 mq e commerciale 79,22 mq; (ALL. F-G).

Il sottotetto al secondo piano (sub.8), è adibito a locale di sgombero con una superficie totale:netta pari a 292,63 mq e commerciale 328,40 mq. L' area è completamente aperta e l' unica tramezzatura presente è quella che delimita l'accesso ad essa dal piano-rottolo del corpo scala. Durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- le pareti esterne la cui tamponatura in blocchi di tufo, la struttura principale in c.a. ed i pilastri nell' intermezzo sono privi di intonaco,infine anche il piano di cal-pestio è allo stato grezzo, perchè mancante di pavimentazione;
- lateralmente ci sono infissi usurati in legno (che andrebbero completamente sostituiti) ed anche se in parte, consentono un'areazione ed illuminazione naturale dell' ambiente;
- la copertura a due falde inclinata, con struttura principale in travi di legno (di cui su un tredici circa è presente il fenomeno di tarlatura e un' accenno di flessione nella parte inferiore,infatti sono state puntellate) e quella secondaria trasversale in listelli di legno su cui è ancorato il manto di tegole in cotto non coibentate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dell' accesso all' immobile del 23/03/2017 si è constatato che esso è libero e ci sono depositate solamente cose appartenenti al debitore. A seguito di un' approfondita analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la determinazione del valore locativo attraverso specifiche valutazioni tecniche-estimative. Il valore locativo individuato è pari a 2 € /mq mensile per i locali di deposito e per la corte in comune 0.3 € /mq mensile:

- Locale deposito sub 8 (sottotetto): 582,26 € /mq mensili
- Locale deposito sub 9 (seminterrato): 270,86 € /mq mensili
- Locale deposito sub 10 (seminterrato): 169,48 € /mq mensili
- Locale deposito sub 11 (seminterrato): 140,00 € /mq mensili
- Corte in comune (la cui quota complessiva relativa ai locali di deposito è pari a 28,4 % cioè 256,44 mq): 76,93 € /mq mensili
- Corpo scala in comune (la cui quota complessiva relativa ai locali di deposito è pari a 28,4 % cioè 14,46 mq): 28,92 € /mq mensili

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1970 al 20/03/2017	****Omissis****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Pantaleo	11/06/1976	4001	40.200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	07/07/1976	8925	7715

Dal 01/01/1970 al 20/03/2017	****Omissis****	divisione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Becchetti	21/03/2013	22023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	19/04/2013		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non c'è stata una continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto la Denuncia di Successione per causa di Morte dalla moglie ****Omissis**** presso l'Ufficio Registri di Formia; è stata volturata al Catasto ma non risulta essere trascritta presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 20/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ipoteca giudiziale**
****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L' area dove ricadono i beni oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 214/2016, hanno come Strumento Urbanistico Vigente il PRG, approvato con deliberazione di G.R. n.5291 del 3/8/1984, pubblicata sul B.U.R.L. Lazio n. 34 del 10/12/1984 (ALL.I), e la Zona Omogenea ai sensi del D.M. 1444/68 dove ricadono è la seguente:

- Zona "B2" parzialmente satura, l'immobile in Minturno (LT) via S. Pietro Fedele Foglio 41 p.lla 679 sub. 8,9,10,11.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La documentazione prodotta dalla sottoscritta CTU non è completa in quanto sono stata impossibilitata ad estrarre copia dell' elaborato grafico relativo alla Licenza Edilizia n.160 del 1975 dell' immobile sito in via S. Pietro Fedele n. 85 Minturno (LT); nonostante tale licenza sia rubricata nei relativi elenchi, alla data del 9/5/2017 non è stata reperibile agli atti dell'archivio comunale, come certificato dal Servizio Tecnico del Comune di Minturno (LT) (ALL I). Per mancata copia dell' elaborato grafico della Licenza Edilizia sopra citata, non si è potuto eseguire una rispondenza con lo stato di fatto dei luoghi; mentre si è pro-ceduto con la comparazione dello stato attuale dei beni pignorati e le planimetrie in atti (ALL. E) estratte presso il N.C.E.U. di Latina, e le difformità riscontrate in loco sono state riportate nel relativo paragrafo.

Inoltre non risulta essere intestata alcuna richiesta di Condono Edilizio.

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.

Durante il sopralluogo, si è constatato che i locali di deposito sono muniti d' impianto elettrico non a norma e che nel piano seminterrato c'è una pompa di aggettamento acqua, che viene utilizzata quando a causa di precipitazioni continue si verifica la risalita capillare d' acqua nei locali, ed una caldaia a gasolio che come ha dichiarato il debitore nel verbale di sopralluogo del 7/4/2017 "che non è più in uso da oltre 25 anni, in quanto il fabbricato è munito d'impianto a metano" (ALL. L). Infine il signor ****Omissis****, in qualità di debitore, nel verbale del 23/03/2017 asserisce l'assenza della documentazione comprovante la normativa degli impianti e delle operazioni di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo del 23/03/2017, la sottoscritta CTU, ha richiesto al debitore la documentazione attestante le spese fisse di gestione e manutenzione, ed eventuali spese condominiali; riscontrando esito negativo in quanto l' esecutato, ne ha dichiarato l'inesistenza di un'amministrazione condominiale. (ALL.L)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ritengo che i beni oggetto di pignoramento debbano essere venduti, ognuno in un' unico lotto per le motivazioni di seguito elencate:

- per quanto riguarda l'immobile dove sono ubicati i locali di deposito, F.41 p.l. 679 sub. 8,9,10,11 compresa la corte comune ad esso pertinente, per la conformazione planimetrica dell' edificio, per la sua posizione all' interno del lotto ed anche alla relazione con l' accesso;
- per il terreno di are 10,96 F.45 mapp.547 per la sua superficie complessiva non elevata.

La sottoscritta, per il terreno di are 3,10 F.41 mapp. 606 dove l'esecutato gode diritti di proprietà pari a 3/9, non ritiene congrua la formazione di lotti, considerata l'esigua consistenza catastale (eventualmente divisibile con l' assenza di terzi non esegutati), in quanto si avrebbe un valore minimale dei 3/9 rispetto agli eventuali costi di frazionamento che per questo caso sono elevati.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto
Il terreno di are 10,96, di cui il debitore gode i diritti di proprietà pari a 1/1 e ricade nella zona E/3 agricola a tutela del PRG vigente; infine confina con altri terreni agricoli di proprietà aliena. Attualmente è in uno stato conservativo d'abbandono e l'accesso ad esso avviene tramite una strada dissestata in terra battuta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 547, Qualità Seminativo. **Valore di stima del bene: € 1.205,60.** A seguito di un' approfondita analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la determinazione del valore di mercato attraverso specifiche valutazioni tecniche-estimative. Qui di seguito si riporta il valore di mercato, a metro quadrato, individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto	1096,00 mq	1,10 €/mq	€ 1.205,60	100%	€ 1.205,60
				Valore di stima:	€ 1.205,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locali di deposito ubicati a Minturno (LT) - Via S. Pietro Fedele n. 85, in un' edificio di civile abitazione, al piano Seminterrato e Sottotetto.
L' immobile, di cui fanno parte i locali di deposito (n. 3 al piano seminterrato ed n. 1 nel sottotetto) è situato nella zona centrale del Comune di Minturno (in un contesto residenziale) e ha l' accesso sulla strada principale, tramite una secondaria. Infine è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e linea telefonica). Il debitore gode il diritto di piena proprietà su ciascun bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub.11, CategoriaC2. Valore di stima del bene, in buono stato di manutenzione : € 553.061,55.

Valore di stima del bene, in stato di manutenzione attuale : € 397.513,00.
 A seguito di un' approfondita analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, si è proceduto con la determinazione del valore di mercato attraverso specifiche valutazioni tecniche-estimative e si sono determinati due valori dell' intero compendio immobiliare relativi ad un buon stato di manutenzione e ad uno stato attuale.

VALORE DEL BENE IN UN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, Locale deposito Sottotetto sub. 8	328,40 mq	800,00 €/mq	€ 262.720,00	100,00 %	€ 262.720,00
Locale deposito Seminterrato sub. 9	155,26 mq	800,00 €/mq	€ 124.208,00	100,00 %	€ 124.208,00
Locale deposito Seminterrato sub. 10	84,74 mq	800,00 €/mq	€ 67.792,00	100,00 %	€ 67.792,00
Locale deposito Seminterrato sub. 11	70,00 mq	800,00 €/mq	€ 56.000,00	100,00 %	€ 56.000,00
Corpo scala in comune	50,92 mq	800,00 €/mq	€ 40.736,00	28,4 % quota complessiva relativa ai locali di deposito	€ 11.569,02
Cortile in comune	902,95 mq	120,00 €/mq	€ 108.354,00	28,4 % quota complessiva relativa ai locali di deposito	€ 30.772,53
Valore di stima:					€ 553.061,55

VALORE DEL BENE IN STATO DI MANUTENZIONE ATTUALE.

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, Locale deposito Sottotetto sub. 8	328,40 mq	575,00 €/mq	€ 188.830,00	100,00 %	€ 188.830,00
Locale deposito Seminterrato sub. 9	155,26 mq	575,00 €/mq	€ 89.274,50	100,00 %	€ 89.274,50
Locale deposito Seminterrato sub. 10	84,74 mq	575,00 €/mq	€ 48.725,50	100,00 %	€ 48.725,50
Locale deposito Seminterrato sub. 11	70,00 mq	575,00 €/mq	€ 40.250,00	100,00 %	€ 40.250,00
Corpo scala in comune	50,92 mq	575,00 €/mq	€ 29.279,00	28,4 %	€ 8.315,23
Cortile in comune	902,95 mq	86,25 €/mq	€ 77.879,44	28,4 % quota relativa a i locali di deposito	€ 22.117,76
Valore di stima:					€ 397.513,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

Pignataro Int, li 03/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. A Nomina CTU con Verbale d' Udienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. B ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. C Visure Catastali attuali dei beni
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ALL. D Estratto mappa catastale, con visura storica dei terreni
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL. E Estratto mappa catastale e ultima planimetria in atti u.i.u. con relative visure catastali storiche dei locali di deposito
- ✓ N° 6 Foto - ALL. F Rilievo fotografico relativo allo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL. G Rilievo metrico dello stato di fatto sviluppato in loco
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ALL. H Note di Trascrizioni e Iscrizioni
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL. I Titoli abitativi relativi ai beni pignorati richiesti al Comune
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL. L Comunicazione e Verbale di Sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto
Il terreno di are 10,96, di cui il debitore gode i diritti di proprietà pari a 1/1 e ricade nella zona E/3 agricola a tutela del PRG vigente; infine confina con altri terreni agricoli di proprietà aliena. Attualmente è in uno stato conservativo d'abbandono e l'accesso ad esso avviene tramite una strada dissestata in terra battuta. Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 547, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: L' area dove ricadono i beni oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 214/2016, hanno come Strumento Urbanistico Vigente il PRG, approvato con deliberazione di G.R. n.5291 del 3/8/1984, pubblicata sul B.U.R.L. Lazio n. 34 del 10/12/1984 (ALL.I), e la Zona Omogenea ai sensi del D.M. 1444/68 dove ricade è la seguente •in Zona "E3" agricola a tutela, il terreno in Minturno (LT) Località Pantano di Sotto Foglio 45 p.lla 547.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, in un'edificio civile, piano Seminterrato e Sottotetto.
L' immobile, di cui fanno parte i locali di deposito (3 al piano seminterrato ed uno nel sottotetto) è situato nella zona centrale del Comune di Minturno (in un contesto residenziale) e ha l' accesso sulla strada principale, tramite una secondaria. Infine è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e linea telefonica). Il debitore gode il diritto di piena proprietà su ciascun bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 41, Part. 679, Sub. 11, Categoria C2. Destinazione urbanistica: L' area dove ricadono i beni oggetto dell' esecuzione immobiliare R.G.E. 214/2016, hanno come Strumento Urbanistico Vigente il PRG, approvato con deliberazione di G.R. n.5291 del 3/8/1984, pubblicata sul B.U.R.L. Lazio n. 34 del 10/12/1984 (ALL.I), e la Zona Omogenea ai sensi del D.M. 1444/68 dove ricadono è la seguente: • Zona "B2" parzialmente satura, l'immobile in Minturno (LT) via S. Pietro Fedele Foglio 41 p.lla 679 sub. 8,9,10,11.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Pantano di Sotto		
Diritto reale:	Proprietario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 547, Qualità Seminativo	Superficie	1096,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in uno stato di abbandono.		
Descrizione:	Il terreno di are 10,96, di cui il debitore gode i diritti di proprietà pari a 1/1 e ricade nella zona E/3 agricola a tutela del PRG vigente; infine confina con altri terreni agricoli di proprietà aliena. Attualmente è in uno stato conservativo d'abbandono e l'accesso ad esso avviene tramite una strada dissestata in terra battuta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via S.Pietro Fedele n. 85, in un' edificio civile, piano Seminterrato e Sottotetto		
Diritto reale:	Proprietario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 8, Categoria C2 - Sottotetto Fg. 41, Part. 679, Sub. 9, Categoria C2 - Seminterrato Fg. 41, Part. 679, Sub. 10, Categoria C2 - Seminterrato Fg. 41, Part. 679, Sub. 11, Categoria C2 - Seminterrato	Superficie	 328,40 mq 155,26 mq 71,40 mq 79,22 mq
Stato conservativo:	I locali di deposito ad oggi risultano in uno stato d' abbandono, anche su i locali sono privi di finiture interne (come ad esempio: intonaci e pavimentazioni) la struttura portante è in buono stato come si evince dal rilievo fotografico allegato (ALL. F)		
Descrizione:	L' immobile, di cui fanno parte i locali di deposito (3 al piano seminterrato ed uno nel sottotetto) è situato nella zona centrale del Comune di Minturno (in un contesto residenziale) e ha l' accesso sulla strada principale, tramite una secondaria. Infine è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e linea telefonica). Il debitore gode il diritto di piena proprietà su ciascun bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PANTANO DI SOTTO

Trascrizioni

- **ipoteca giudiziale**
**** Omissis ****
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA S.PIETRO FEDELE N. 85, EDIFICIO CIVILE ABITAZIONI, PIANO SEMINTERRATO E SOTTOTETTO

Trascrizioni

- **ipoteca giudiziale**
**** Omissis ****
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura