

INCARICO

Con udienza del 14/05/2014, il sottoscritto Ing. Malaggesi Claudio Giovanni, con studio in Via Sacro Cuore,8 - 03037 - Pontecorvo (FR), email c.malaggesi@inwind.it, PEC claudiog.malaggesi@ingpec.eu, Tel. 0776 743864, Fax 0776 743864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Aratari Francesca presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Santa Croce n. 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, con annessa piccola porzione di corte esclusiva adibita a parcheggio, ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da n.2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso da corte comune.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Santa Croce n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. relativa all'immobile risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **Mantovani Zaira** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: MNTZRA65A56P4720
Via Santa Croce n. 1
04023 - Formia (LT)
Nato a Latina il 16/01/1965
- **Morelli Rosa** (Proprietà 3/6)
Codice fiscale: MRLRSO44M60A707Y
Via Santa Croce n. 1
04023 - Formia (LT)
Nato a Bassiano il 20/08/1944
- **Mantovani Ariego** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: MNTRRG68H22E472S
Via Santa Croce n. 1

04023 - Formia (LT)
Nato a Latina il 22/06/1968

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Mantovani Giovanbattista (Proprietà 1/6)
Indice fiscale: MNTGNB72L08E472)
Via Santa Croce n.1
04023 - Formia (LT)
Nato a Latina il 08/07/1972

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

- Mantovani Arrigo (Proprietà 1/6)
- Mantovani Zaira (Proprietà 1/6)
- Morelli Rosa (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità dell'immobile è desunta dalla Visura Catastale Storica dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Santa Croce (S.S. Appia), ad ovest con Via Pilato, ad est con il terreno distinto in catasto con il mappale 234 di proprietà di terzi (individuata con Treglia Salvatore), ed a sud con terreno distinto in catasto con il mappale 64.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva sub.29	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				131,95 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinto in catasto urbano alla sez. FOR, Foglio 18, Particella 325, Subalterni 29 e 30, è sito in Via S. Croce n.1 (lungo la S.S. 7 APPIA), in zona periferica rispetto al centro abitato, burocratico e commerciale della città di Formia.

L'unità immobiliare è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, energia elettrica, linea telefonica ecc.).

04023 - Formia (LT)
Nato a Latina il 22/06/1968

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Mantovani Giovanbattista (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: MNTGNB72L08E472J
Via Santa Croce n. 1
04023 - Formia (LT)
Nato a Latina il 08/07/1972

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

- Mantovani Arnigo (Proprietà 1/6)
- Mantovani Zaira (Proprietà 1/6)
- Morelli Rosa (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità dell'immobile è desunta dalla Visura Catastale Storica dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Santa Croce (S.S. Appia), ad ovest con Via Pilato, ad est con il terreno distinto in catasto con il mappale 234 di proprietà di terzi (individuata con Regia Salvatore), ed a sud con terreno distinto in catasto con il mappale 64.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva sub.29	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				131,95 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinto in catasto urbano alla sez. FOR, Foglio 18, Particella 325, Subalterni 29 e 30, è sito in Via S. Croce n.1 (lungo la S.S. 7 APPIA), in zona periferica rispetto al centro abitato, burocratico e commerciale della città di Formia.

L'unità immobiliare è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, energia elettrica, linea telefonica ecc.).

L'unità immobiliare (sub. 30) adibita a civile abitazione è ubicata al primo piano (int.3 - H= m.2.90) di una palazzina, a duplice elevazione fuori terra ed un piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala comune con le altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare (sub. 29) ubicata al piano terra è adibita a corte esclusiva dell'u.i. sub. 30.

L'unità immobiliare confina verso sud ed ovest con l'unità immobiliare (sub.13) ed il vano scala (sub.12).

L'unità immobiliare è suddivisa in una zona giorno ed una zona notte, di cui:

- la zona giorno è costituita da n.1 ingresso/soggiorno, n.1 bagno e n.1 cucina;
- la zona notte accessibile dall'ingresso/soggiorno è costituita un disimpegno, n.1 bagno, e n.3 camere da letto.

L'immobile, lungo due lati, è dotato di balconi ai quali ci si accede da tutti i vani.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2001 al 10/07/2008	MORELLI ROSA, MANTOVANI ARRIGO, MANTOVANI GIOVANBATTISTA, MANTOVANI ZAIRA	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 18, Part. 325, Sub. 22 Categoria A2
Dal 31/07/2001 al 10/07/2008	MORELLI ROSA, MANTOVANI ARRIGO, MANTOVANI GIOVANBATTISTA, MANTOVANI ZAIRA	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 18, Part. 325, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 619,75 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 16/10/2015	MORELLI ROSA, MANTOVANI ARRIGO, MANTOVANI GIOVANBATTISTA, MANTOVANI ZAIRA	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 18, Part. 325, Sub. 29 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Rendita € 788,89 Piano 1 Graffato 30

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade nel Comune di Formia ed è distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana FOR, foglio 18, mappale 325, subalterni 29-30 graffati a seguito di Frazionamento e Fusione del 10.07.2008.

L'unità immobiliare di cui sopra è stata generata, previo FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 10.07.2008 n.7406.1/2008 (protocollo n. LT0180681) delle unità immobiliari soppresse, originarie delle precedenti, già distinte in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana FOR, foglio 18, particella 325, subalterni 14 e 22(BENE COMUNE NON CENSIBILE).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	18	325	29	1	A2	4	6,5		788,89	1	30

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12.10.2015 e dal raffronto della planimetria catastale (agli atti dell'Agenzia del Territorio "CATASTO FABBRICATI" Ufficio Provinciale di Latina) con lo stato di fatto dell'immobile, si è riscontrata la piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta abitato dalla famiglia del **Sig. Mantovani Giovanbattista** (proprietario per la quota di 1/6) in comodato d'uso senza alcun contratto di locazione.

CONDIZIONI

L'immobile in data odierna risulta abitato dal **Sig. Mantovani Giovanbattista** (comproprietario dell'immobile, per la quota di 1/6, **con i fratelli e la madre**) in comodato d'uso senza alcun contratto di locazione, **come i fratelli Mantovani Artigo, Mantovani Zaira e la madre Morelli Rosa** abitano altri appartamenti dello stesso stabile in comproprietà con l'occupante dell'immobile **Mantovani Giovanbattista**.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale, avente in comune con le altre unità immobiliari i beni comuni non censibili (vano scala, terrazzo di copertura, corte condominiale ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione (fatta eccezione del rifacimento in corso d'opera dell'impermeabilizzazione e pavimentazione dei balconi), è agibile e presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Fabbricato isolato, l'unità immobiliare in oggetto presenta la seguente esposizione (Est, Nord, Ovest.)

Altezza interna utile : H= m.2.90

Strutture verticali: (tipo misto : muratura e pilastri in c.a.)

Solai: (solai in latero cemento)

Copertura: Terrazzo praticabile

Pareti esterne ed interne: (rivestimento con intonaco del tipo civile)

Pavimentazione interna: (pavimentazioni in gres e ceramica)

Infissi esterni ed interni: (ante al battente in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC e grate in ferro antintrusione, porte interne tamburate)

Scale: (in cemento armato rivestite con marmi)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (sottotraccia a 220 V, termosifoni, ecc.)

Terreno esclusivo: (giardino e corte condominiale)

Posto auto: (posto scoperto su area condominiale)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 12.10.2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato in cui versa, l'immobile risultava occupato da **MANTOVANI GIOVANBATTISTA** nato a Latina il 08.07.1972 (comproprietario non esecutato per la quota di 1/6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1992 al 15/10/2015	TORNALI ROSA, nata a CASSIANO il 20.08.1944, C.F. MRL RSO 44M60 01/07/1971, proprietaria per 3/6; MANTOVANI ARMANDO, nato a LATINA il 22.06.1968, C.F. MNT MRO 68H32 E4726, proprietario per 1/6; MANTOVANI GIOVANBATTISTA, nato a LATINA il 08.07.1972, C.F. MNT GNB 72L68 E4726, proprietario per 1/6; MANTOVANI MIRIAM, nata a LATINA il 16.01.1965, C.F. MNT MRA 65A56 E4726, proprietaria per 1/6;	Dichiarazione di successione - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grimaldi Errica Ernesta	08/06/1982	17332	xxxxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina	04/03/2015	4378	3342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	06/12/1982	79	180

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.

L'immobile è pervenuto agli attuali intestatari per dichiarazione di successione di morte di **MANTOVANI IVO**, deceduto il 08.06.1982 e per accettazione tacita di eredità con atto pubblico del notaio **GRIMALDI ERICA ERNESTA** di Formia (LT) del 03.11.1992, num. di rep. 17332.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 13/12/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare (Pignoramento immobile)**
Trascritto a Latina il 13/12/2013
Reg. gen. 29179 - Reg. part. 19113
Quota: 2/6
A favore di **Rocchia Vittorio**
Contro **Mantovani Arrigo, Mantovani Zaira**
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare (Pignoramento immobile)**
Trascritto a Latina il 13/12/2013
Reg. gen. 29178 - Reg. part. 19112
Quota: 3/6
A favore di **Rocchia Vittorio**
Contro **Morelli Rosa**
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento del 0.50% dell'importo trascritto e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona Agricola del Piano Regolatore Generale del Comune di Formia

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

In data 22.10.2015 a seguito di istanza inoltrata all'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico (URP) del Comune di Formia, si richiedeva di visionare ed eventualmente ricevere copia della documentazione inerente l'immobile oggetto di perizia.

In data 05.11.2015 l'Ufficio metteva a disposizione dello scrivente C.T.U. la documentazione richiesta, e a seguito dell'esame della stessa faceva richiesta delle copie necessarie per adempiere all'incarico ricevuto. In data 10.11.2015 ritirate le copie richieste e con l'ausilio della documentazione prodotta dai proprietari dell'immobile è emersa la seguente situazione amministrativa relativa all'immobile oggetto della presente

consulenza tecnica:

- In data 18.04.1972 prot. 006835 il Sig. [REDACTED] presentava la domanda per ottenere la Licenza di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione (allegati: progetto, relazione tecnica, atto d'obbligo);

- In data 20.09.1972 il Sindaco del Comune di Formia concedeva al Sig. [REDACTED] la Licenza Edilizia n.1474 per la costruzione di una casa per civile abitazione nell'area distinta in catasto al foglio n.18 mapp. 325;

- In data 1982 il fabbricato è stato ampliato senza autorizzazione amministrativa (vedi relazione tecnica dell'Ing. [REDACTED] allegata alla domanda di condono) con la sopraelevazione della porzione di fabbricato lato sud e la costruzione del garage lato ovest;

- In data 28.06.1986 la Sig.ra Morelli Rosa presentava domanda di sanatoria per gli abusi edilizi perpetrati di cui alla Legge 47/85, che veniva assunta al protocollo del Comune di Formia in data 01.07.1986 prot. 024109, costituita da:

- MOD. 47/85-R - n. progressivo 0431808000

e degli allegati:

- MOD. 47/85-A - n. progressivo 0431808000/1;

- MOD. 47/85-A - n. progressivo 0431808000/2;

- MOD. 47/85-B - n. progressivo 0431808000/1;

per gli abusi perpetrati nel fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia;

e degli allegati:

- MOD. 47/85-D - n. progressivo 0431808000/1;

- MOD. 47/85-D - n. progressivo 0431808000/2;

per abusi perpetrati in altri immobili di proprietà.

“ L'ampliamento realizzato è specificato nella relazione tecnica dell'Ing. [REDACTED] allegata alla domanda di condono, con la sopraelevazione della porzione di fabbricato lato sud e la costruzione del garage lato ovest. Il fabbricato comprende n. 2 appartamenti al piano terra e n. 1 appartamento al

primo piano, la copertura a terrazzo praticabile ed al piano interrato sono ubicati una cantina ed un garage."

Per l'abuso perpetrato si provvedeva a pagare la dovuta oblazione in tre rate:

- 1° rata in data 28.06.1986 dell'importo di £. 11.417.000;
- 2° rata in data 05.11.1986 dell'importo di £. 5.898.338;
- 3° rata in data 28.05.1987 dell'importo di £. 6.278.875 comprensiva degli interessi per ritardato pagamento della 2° e 3° rata.
- in data 28.08.1995 veniva assunto al protocollo n.034919 del Comune di Formia, il Decreto Ministeriale del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI del 26.07.1995 (ex art.32 L.47/85 art. 12 L.68/88): Parere favorevole alla Sanatoria, su richiesta della S. **Morelli Rosa** dell'ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Formia (LT), con allegato il progetto in Sanatoria redatto da **Ing. Michele Sparagna**, "in conformità del parere espresso dalla Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Lazio con nota n. 23601 del 25.10.1994".
- in data 23.06.1997 il Comune di Formia (Settore Tecnico - Istruttoria Condono Edilizio) a mezzo notifica del messo comunale in data 03.07.1997 comunicava alla S. **Morelli Rosa** che agli atti non risultavano le attestazioni di versamento della 2^a e 3^a rata dell'oblazione, il cui mancato pagamento della somma a conguaglio comportava l'improcedibilità della domanda di condono. Inoltre per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria necessitava completare la documentazione a corredo della domanda presentata (elencando una serie di atti da produrre).
- in data 20.10.2010 il Comune di Formia (5° Settore Urbanistica ed Edilizia - Ufficio Condono Edilizio), a mezzo raccomandata AR, comunicava alla S. **Morelli Rosa** che la documentazione richiesta con nota del 23.06.1997 non risultava compiutamente pervenuta. Pertanto invitava la S. **Morelli Rosa** di procedere al completamento della documentazione entro il termine di 45 giorni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

A seguito di un'accurata disamina dello stato attuale dei luoghi, delle planimetrie catastali agli atti del "Catasto Fabbricati", e del progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 1474 del 20.09.1972, si è constatato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima ed unica autorizzazione (Licenza Edilizia n. 1474 del 20.09.1972).

Per quanto attiene l'intero fabbricato, nonché l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, sono state rilevate difformità e mancanza delle certificazioni degli impianti attestanti la conformità degli stessi alle leggi in vigore, necessarie per una corretta utilizzazione dell'immobile, per cui è risultato che:

- la sagoma del fabbricato esistente risulta di dimensioni di gran lunga maggiori di quella autorizzata;

- il progetto assentito prevedeva la realizzazione di n. 2 piani fuori terra con n. 1 appartamento per piano, mentre allo stato attuale risultano realizzati n. 4 appartamenti di cui n.2 al piano terra e n.2 al primo piano, nonché in una porzione del fabbricato è stato realizzato un piano interrato adibito a garage e cantina;
- nessuno degli appartamenti realizzati corrisponde a quelli assentiti per sagoma e dimensioni;
- sono stati realizzati balconi non previsti;
- al piano terrazzo è stato realizzato un lavatoio, lavori vari ecc.

In particolar modo l'unità immobiliare oggetto di consulenza non corrisponde a quella autorizzata al 1° piano del fabbricato.

Per sanare le suddette difformità a livello urbanistico, la **ing. Rosa Morelli Rosa** in data 28.06.1986 presentava domanda di sanatoria di cui alla Legge 47/85, per gli abusi edilizi perpetrati sull'intero fabbricato.

La suddetta domanda doveva essere integrata da una serie di documentazioni e atti, (a suo tempo richiesti dal Comune) necessari per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria dell'intero fabbricato, che a tutt'oggi non risultano essere state prodotte.

Considerato lo stato in cui verso l'intero fabbricato (costituito da n.4 unità immobiliari) e la domanda di sanatoria inoltrata, si desume che il futuro rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria sarà attinente all'intero fabbricato e non alle singole unità immobiliari che lo costituiscono e nello specifico all'unità immobiliare oggetto della presente consulenza.

In quanto per il rilascio del suddetto Permesso a Costruire in Sanatoria si dovranno predisporre una serie di atti e certificazioni che interesseranno l'intero stabile e non solo le singole unità immobiliari, tra cui (Collaudo Statico - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti condominiali - Allaccio in fogna del fabbricato, ecc.).

Una volta acquisito il Permesso a Costruire in sanatoria dell'intero fabbricato, è necessario che lo stesso sia dotato del Certificato di Agibilità.

Il Certificato di Agibilità può essere rilasciato, anche parziale, per ogni singola unità immobiliare, purché si produca: Collaudo Statico - Certificato energetico dell'immobile - Dichiarazione di conformità dell'impianto termico - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico - Allaccio in fogna, ecc.).

Considerato l'abuso perpetrato sull'intero fabbricato, lo stato attuale delle varie unità immobiliari, la mancanza di collaudo, nonché di tutte le certificazioni e dichiarazioni di conformità su richiamate, per la determinazione del presumibile costo della sanatoria si dovranno interessare anche le altre unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, per cui solo una valutazione complessiva dell'intero abuso potrà determinare l'incidenza del costo della sanatoria relativa all'unità immobiliare oggetto della presente consulenza.

Procedura non prevista con il presente incarico.

In conclusione, per quanto sopra detto, l'immobile oggetto di consulenza alla data odierna è privo di Permesso a Costruire valido, in quanto realizzato in parte abusivamente, nel contempo è sanabile in base alla definizione della su richiamata domanda di sanatoria.

Per quanto attiene all'Attestato di Prestazione Energetica, considerato lo stato di fatto esistente (mancanza del libretto della caldaia, ecc.) ci si è avvalsi della prestazione professionale dell'ing. Malaggesi Giorgia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto attiene l'immobile oggetto di perizia non si rilevano vincoli ed oneri condominiali.

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Santa Croce n. 1
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione, con annessa piccola porzione di corte esclusiva adibita a parcheggio, ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da n.2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso da corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 325, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 30
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6), Proprietà (1/6), Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 217.716,29

1. Metodologia valutativa adottata

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato" e quindi non sembra sussistere l'opportunità di fare riferimento agli altri aspetti quali il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore complementare, il valore di surrogazione. Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima, in concreto necessita una radiografia economica del prezzo noto di un bene - scelto quale unità di riferimento - attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Considerato che il bene è ubicato in località Santa Croce del Comune Formia (LT), nonostante sia una città con circa 38.000 abitanti, non esiste un listino prezzi di una Borsa Immobiliare come nelle grandi città tipo Roma, necessario per una più esatta determinazione del prezzo, per cui si procederà alla valutazione e stima degli immobili seguendo il procedimento sintetico. La determinazione del prezzo è stata calcolata considerando la tipologia dell'immobile, la destinazione d'uso a cui è stato adibito, lo stato conservativo, la superficie lorda dello stesso opportunamente

ragguagliata con le superficie destinate ad abitazione – balconi – aree di pertinenza condominiali ecc. , nonché al prezzo del valore di mercato espresso in Euro/mq di superficie lorda riscontrati nel Comune di Formia e nello specifico nella zona dove sono ubicati gli immobili.

2.Procedimento sintetico – Valutazione elementi di comparazione

Comparando le caratteristiche di unità immobiliari di prezzo noto assunte a riferimento con le caratteristiche delle unità oggetto di stima, è possibile giungere al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

Tali caratteristiche di comparazione si concretizzano essenzialmente in:

a) Caratteristiche estrinseche della zona

Sono individuabili analizzando gli aspetti tipici della zona in cui si posiziona l'immobile da stimare. Esse sono la centralità, la qualità del tessuto urbano, la qualità di collegamento e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi . Dato che per l'individuazione del valore al metro quadrato ci si riferirà ai valori di mercato praticati nella zona.

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare

Si concretizzano essenzialmente nell'analisi degli aspetti di differenziazione in merito alla tipologia, architettura, distribuzione, finiture ecc. del fabbricato contenente le unità immobiliari da stimare con quello assunto a campione. Nella presente relazione le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono state definite in funzione della tipologia, dell'età, e dello stato di conservazione. Per quanto riguarda la tipologia si è assunta a campione quella che presenta le caratteristiche risultanti prevalenti o comuni della zona. Per ciò che concerne la differenziazione in funzione dell'età, si è assunto a campione fabbricati avente età maggiore di 20 anni, mentre in funzione dello stato di conservazione, si è assunto a campione fabbricati che non presentano distacchi di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature non deteriorate, e tutto in buono stato di conservazione.

c) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

Consistono nella determinazione di una scala di valori finalizzata alla valutazione degli apprezzamenti che il mercato fa delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

Per la valutazione di tali caratteristiche, si è fatto riferimento ai principi dell' "estimo condominiale" integrato delle giuste considerazioni relative al particolare grado di finitura, alle condizioni di manutenzione e idoneità tecnologica delle singole unità immobiliari con riferimento a quella assunta come campione.

Tale integrazione è opportuna in quanto lo scopo della stima condominiale non è la previsione del reale apprezzamento di mercato di ciascuna unità immobiliare, ma la previsione dell'ipotetico apprezzamento espresso dal mercato nell'ipotesi che le stesse unità si trovino in condizioni di finimento, manutenzione, idoneità tecnologica, uguali a quelle del maggior numero di unità .

Poiché nella fattispecie, lo scopo della stima concerne proprio la determinazione del reale apprezzamento di mercato dell'unità immobiliare, sembra evidente sottolineare come in relazione alle precisate finalità ed all'incidenza che le circostanze sopra ricordate possono assumere sulla determinazione del valore di mercato di ciascuna unità, sia indispensabile ponderare quelle particolari e specifiche condizioni caratterizzanti l'unità immobiliare.

Pertanto in funzione alle caratteristiche intrinseche relativamente all'ubicazione, orientamento, conservazione, manutenzione, idoneità tecnologica, si è predisposto il migliore apprezzamento di mercato.

Fase applicativa procedimento sintetico

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per la determinazione del valore venale di un immobile a destinazione residenziale ci si è basati sul metro quadrato di superficie commerciale (Sc).

La superficie commerciale (Sc) di immobili della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo - di ornamento (balconi, giardini);

La misurazione della superficie commerciale (Sc) viene effettuata con i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella procedura e di seguito riportati:

- coeff. = 1.00 per la superficie dell'unità principale, misurata al lordo delle murature esterne;
- coeff. = 0.25 per le superfici di balconi, misurate fino al loro contorno esterno;
- coeff. = 0.10 della superficie dei giardini, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- coeff.= 0.18 per le superfici di pertinenze esclusive di servizio dell'unità immobiliare (corte).

La relazione che ci consentirà di pervenire al più probabile valore di mercato per le unità immobiliari in esame è :

$$V = Vm \times Sc$$

dove :

V è il valore di mercato;

Vm è il valore a metro quadrato (€/mq), si ottiene dalla ponderazione dei prezzi di mercato della zona tenendo in considerazione tutti gli elementi delle unità immobiliari;

Sc è la superficie commerciale complessiva.

Nel caso in esame considerato che il bene,(abitazione civile con destinazione residenziale e stato conservativo normale), è ubicato in Via Santa Croce del Comune Formia (LT), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate ricade in Fascia Periferica - zona S.S.APPIA - Codice di Zona D2 - microzona catastale n.4, attribuisce per il 1° Semestre dell'Anno 2015 un Valore di Mercato Minimo pari ad €.1.650,00/mq ed un Valore di Mercato Massimo pari ad €.2.000,00/mq. Per cui considerando lo stato conservativo normale in cui versa il bene, la sua posizione ecc., si ritiene opportuno adottare un valore di mercato ponderato tra il Min. ed il Max. indicato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, pari ad €.1.800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Via Santa Croce n. 1	145,15 mq	1.800,00 €/mq	€ 261.270,00	8333,00	€ 217.716,29
Totale lotto:					€ 217.716,29

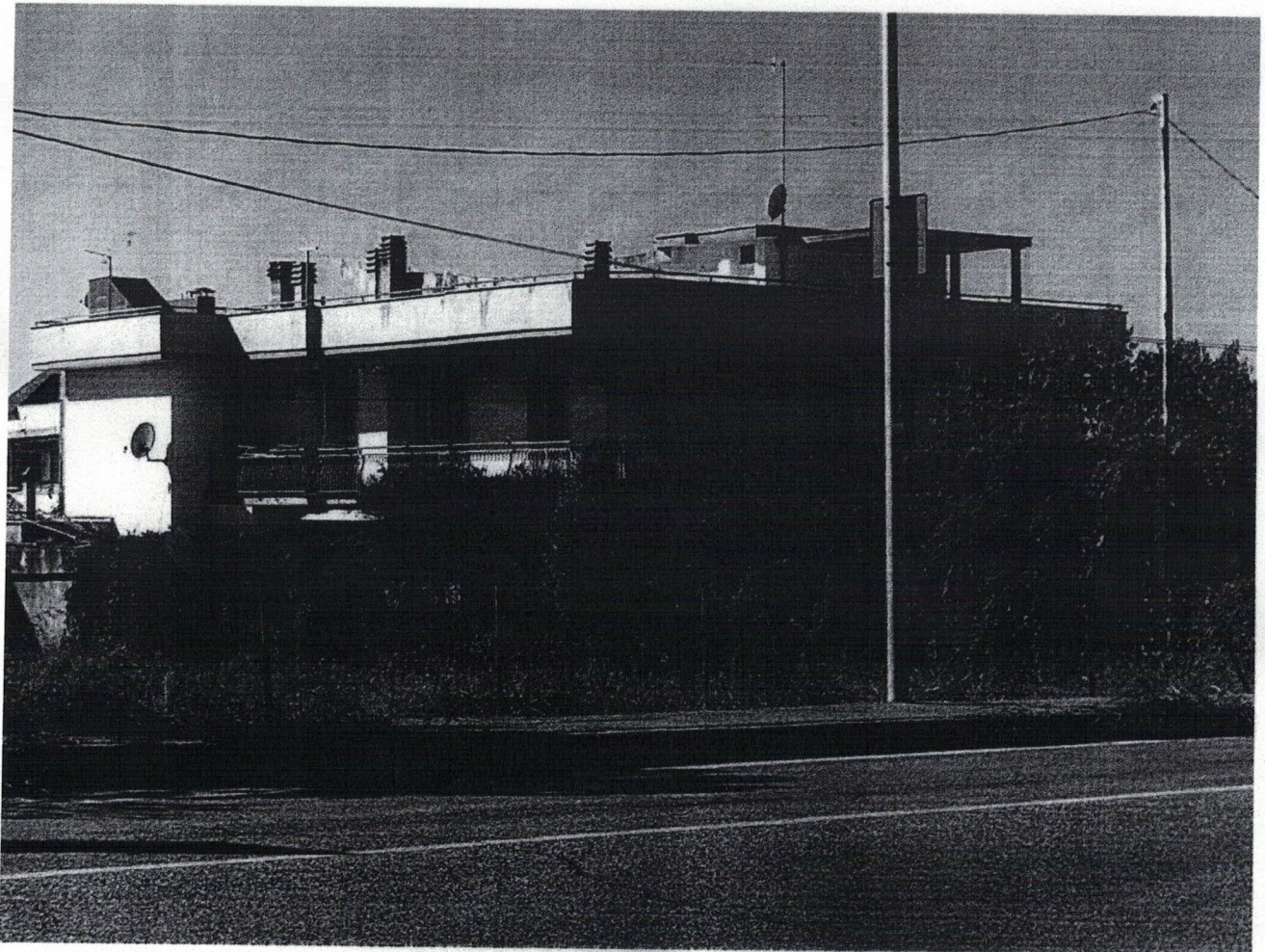
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

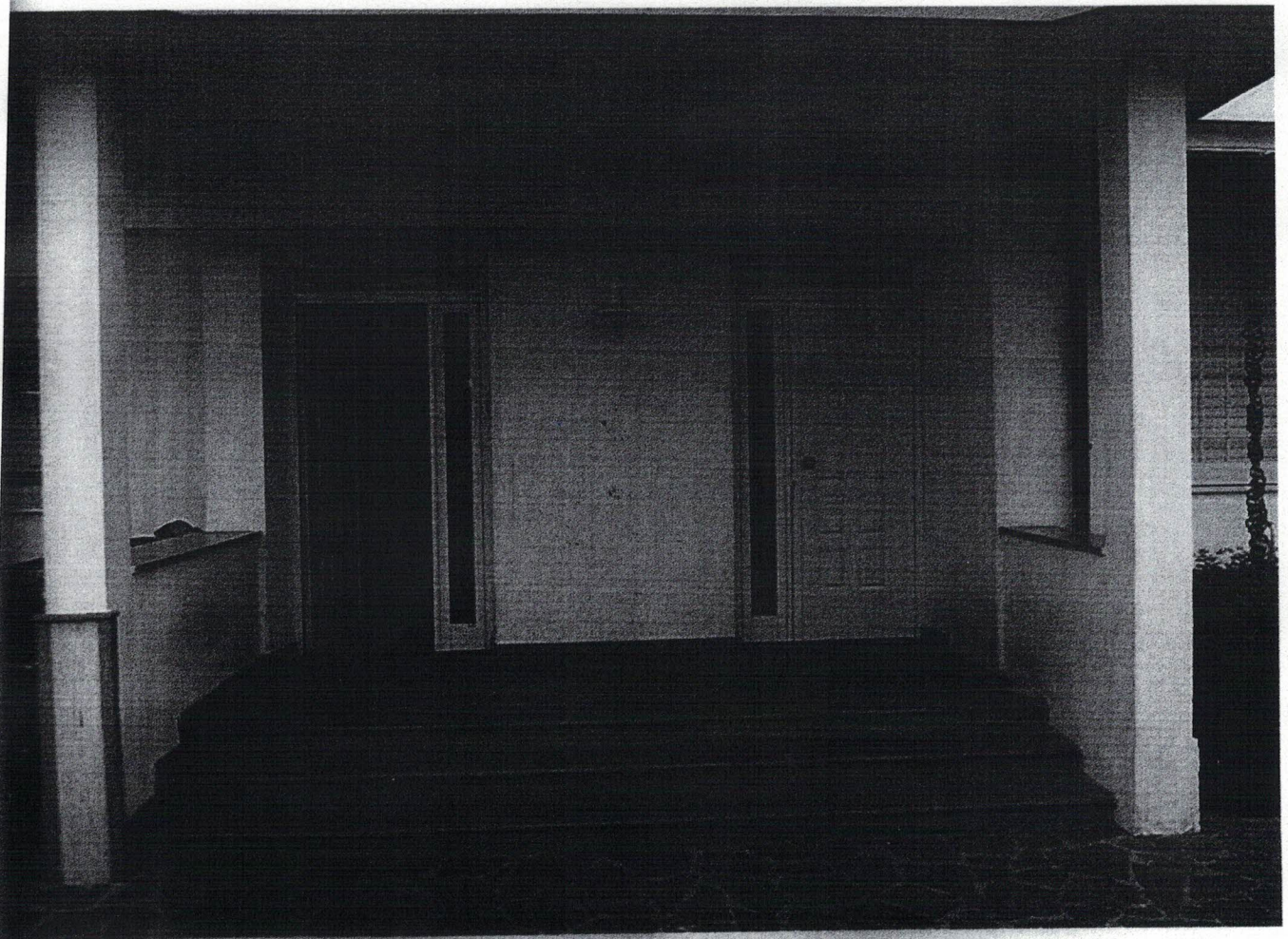
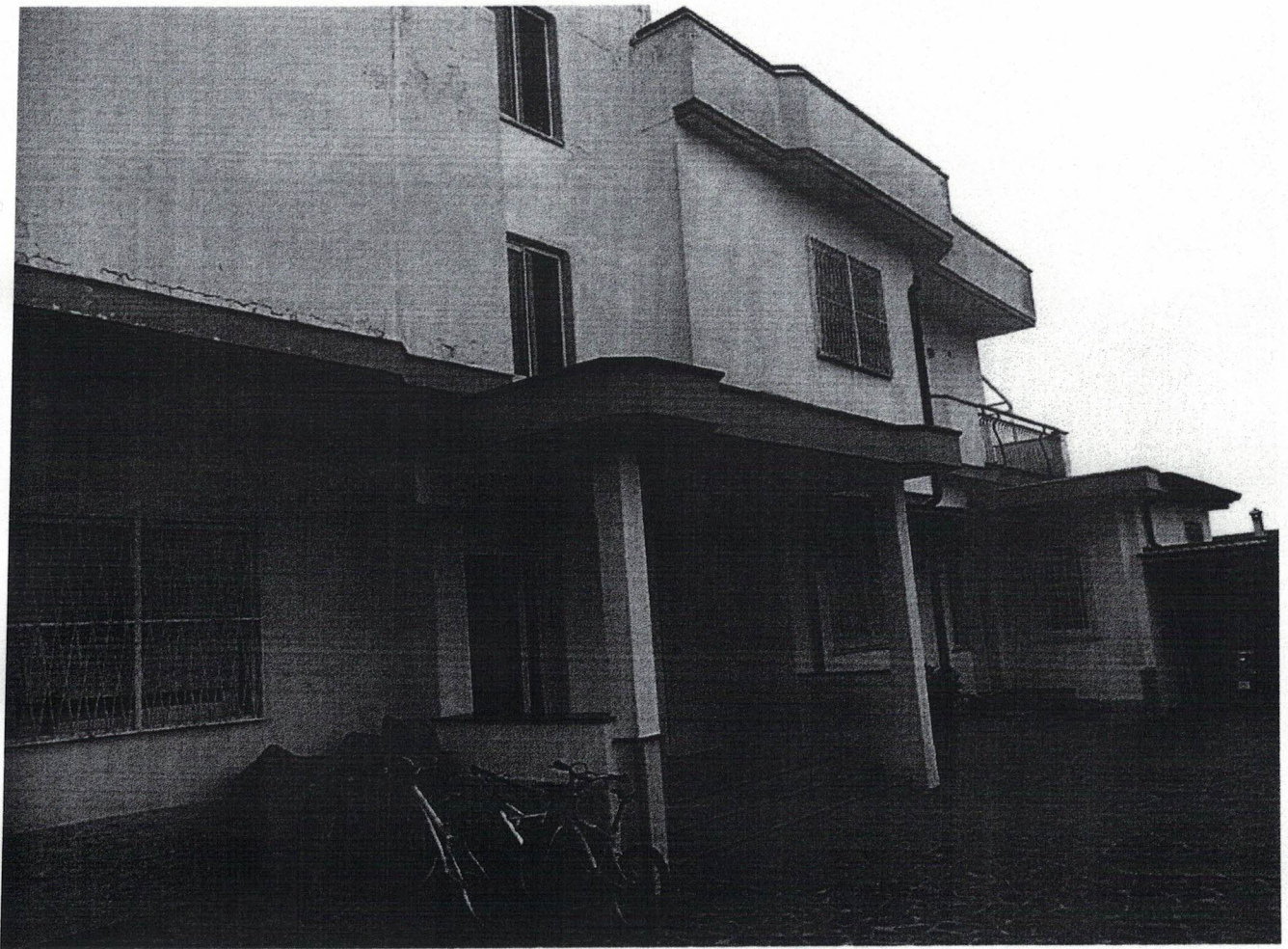
Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

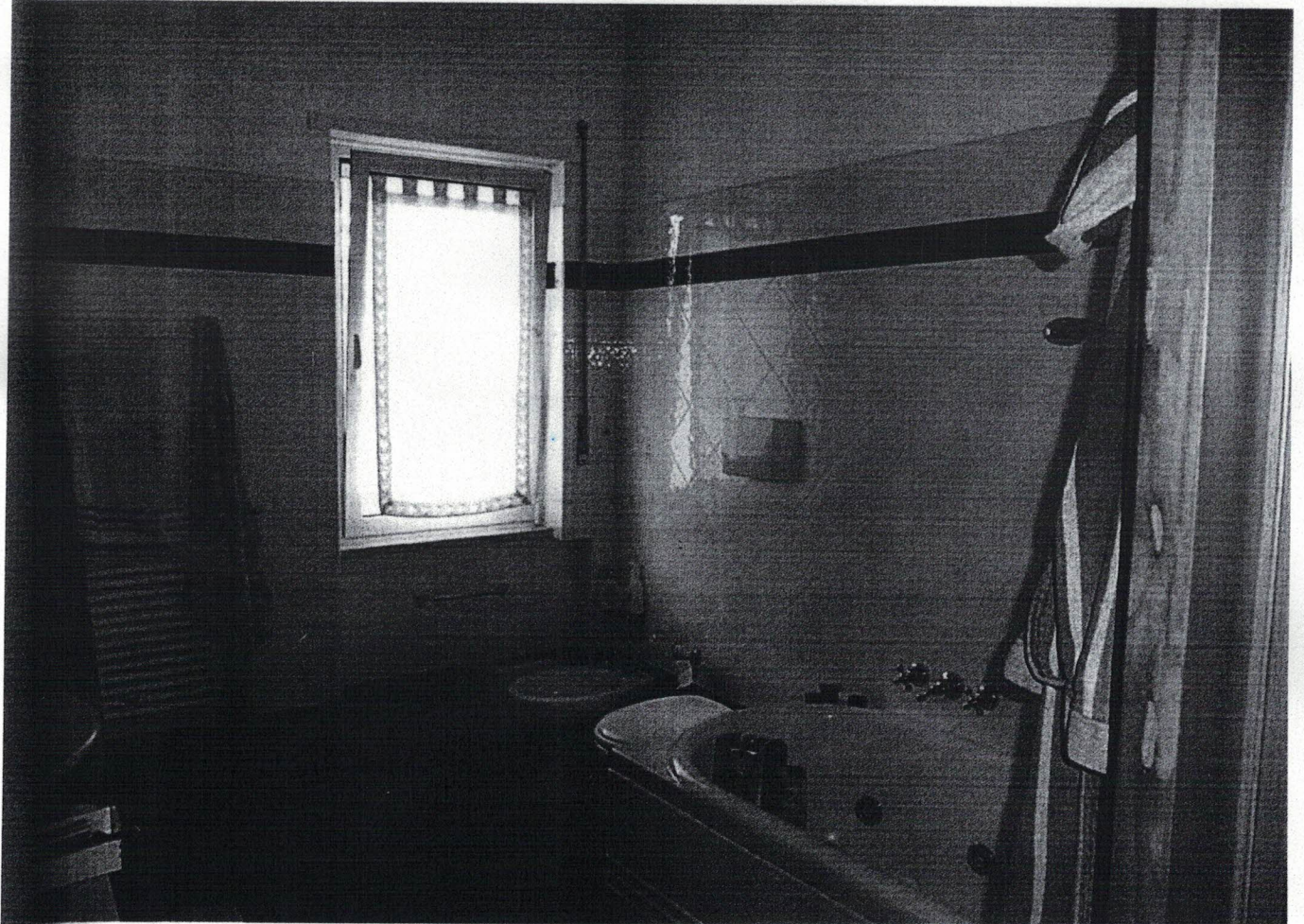
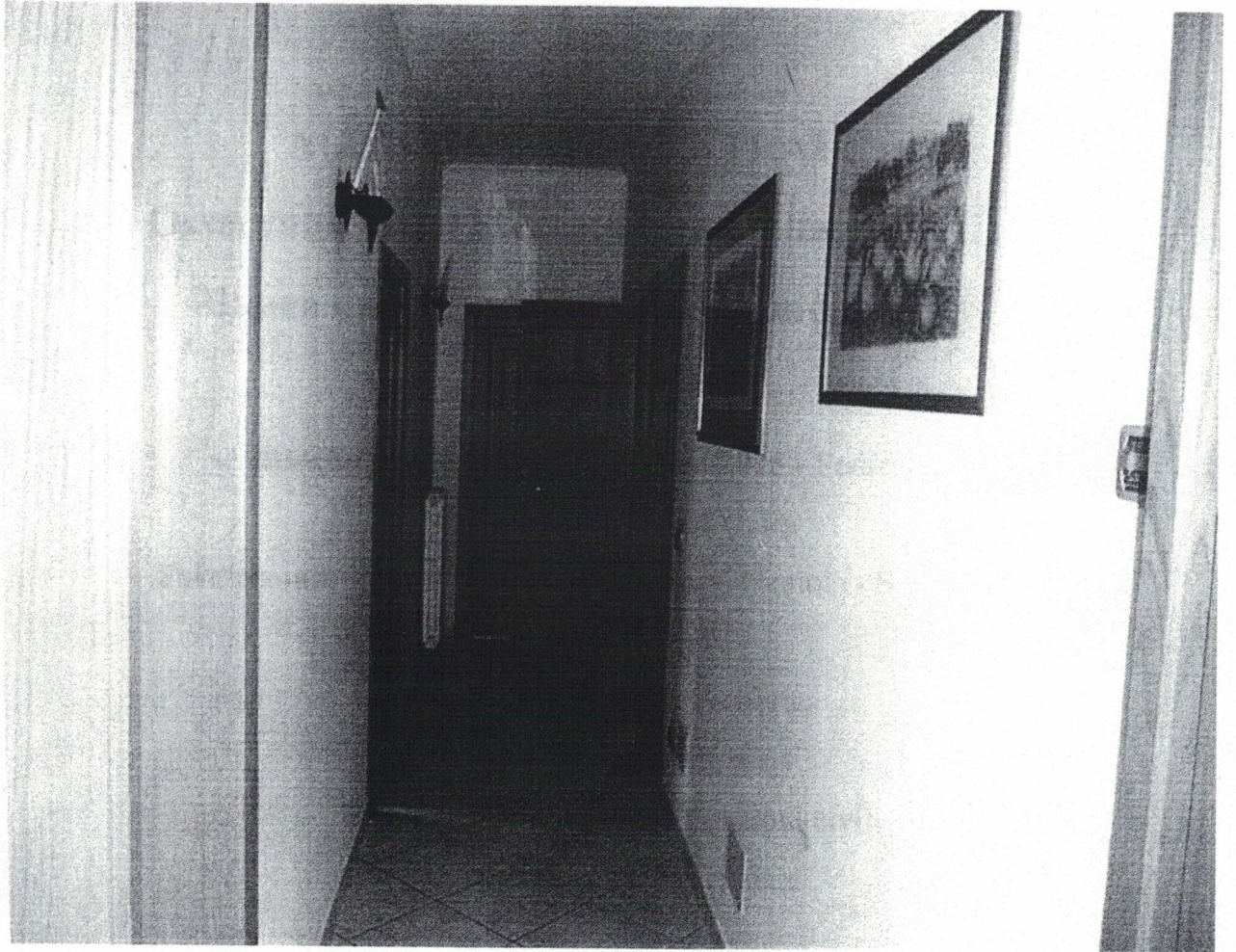
Pontecorvo, li 28/12/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Malaggesi Claudio Giovanni









TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
SEZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. nn. 273/2013 e 274/2013 riunite

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

1. L'unità immobiliare oggetto di perizia è:
 - sita nel Comune di Formia in Via S. Croce n. 1- Piano 1 - int.3;
 - adibita a civile abitazione;
 - distinta in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana FOR, foglio 18, mappale 3 subb. 29-30 graffiati di cui:
 - il sub 30 (Categoria A2, classe 4, vani 6.5, mq. 163.00)
 - il sub 29 (corte esclusiva di mq. 15.00)

2. L'immobile viene posto in vendita per diritti dei debitori pari ai 5/6 del totale precisamente per:
 - ~~Mantovani Amico~~ (Proprietà 1/6)
 - ~~Mantovani Zaira~~ (Proprietà 1/6)
 - ~~Morelli Rosa~~ (Proprietà 3/6)

} 5/6 20.000,00

3. In data 20.09.1972 il Sindaco del Comune di Formia rilasciava la LICENZA EDILIZIA n.1474 per la costruzione di una casa per civile abitazione nell'area distinta in catasto al foglio n.18 mappale 325.

4. In data 1982 il fabbricato (in cui ricade l'immobile oggetto di perizia) è stato ampliato senza autorizzazione amministrativa (*vedi relazione tecnica dell'ingegner Michele Sparagna, allegata alla domanda di condono*).

5. In data 28.06.1986 la ~~Sig.ra Morelli Rosa~~ presentava domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla Legge 47/85, assunta al protocollo del Comune di Formia in data 01.07.1986 prot. 024109, costituita da:
 - MOD. 47/85-R - n. progressivo 0431808000 e degli allegati :
 - MOD. 47/85-A - n. progressivo 0431808000/1;
 - MOD. 47/85-A - n. progressivo 0431808000/2;
 - MOD. 47/85-B - n. progressivo 0431808000/1;

6

Oneri per la sanatoria:

Considerato l'abuso perpetrato sull'intero fabbricato (costituito da n.4 unità immobiliari), il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria interesserà l'intero fabbricato e non di certo la sola unità immobiliare oggetto della presente consulenza, per cui per la determinazione del presumibile costo della sanatoria dovranno interessare anche le altre unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Solo una valutazione complessiva dell'intero abuso potrà determinare l'incidenza del costo della sanatoria relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura. Procedura non prevista con il presente incarico.

