

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sciacca Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2015 del R.G.E. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 13/10/2017, il sottoscritto Arch. Sciacca Stefano, con studio in Viale Guglielmo Marconi, 10 A - 04100 - Latina (LT), email stefanosciacca@live.it, PEC stefano.sciacca@archiworldpec.it, Tel. 329 621 08 55, Fax 0773 66 05 08, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Genova 8

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in villetta di circa mq. 105 su unico livello rialzato con annesso giardino esclusivo di pertinenza di circa mq 964.

L'immobile è stato edificato senza alcun titolo concessorio.

All'immobile, edificato su un unico piano rialzato, è possibile accedere direttamente da cancello carrabile posto su via Genova al n. civico 8.

Al suo interno l'immobile risulta composto di una zona cucina un ampio soggiorno ingresso, un bagno ed un ripostiglio per un totale di circa 105 mq al lordo delle murature interne e delle tamponature esterne.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Genova 8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. comma 2 presente in atti risulta completa e regolare.

## TITOLARITÀ

---

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

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

L'immobile staggito, risulta essere all'attualità un appartamento con annesso terreno di pertinenza sito in Comune di Latina, Località Castelverde, Via Genova 8 e precisamente un'unità immobiliare adibita a civile abitazione articolata su un unico livello, composta di 5,5 vani catastali confinante a Nord Ovest con terreno identificato al Foglio 24 mapp. 117, a Nord Est con terreni al foglio n. 24 mapp. 400 e mapp. 125, a Sud Ovest con Via Genova salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,70 m	T
Giardino	964,00 mq	964,00 mq	0,18	173,52 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>278,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>278,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 16/05/2004	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato SI
Dal 17/05/2004 al 10/05/2005	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano T Graffato SI
Dal 11/05/2005 al 08/11/2015	**** <b>Omissis</b> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T Graffato SI

Dal 09/01/2015 al 21/04/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 82 Rendita € 298,25 Piano T Graffato SI
------------------------------	--------------------------	---

Si fa presente che come risulta dall'estratto di mappa allegato alla presente relazione il manufatto edilizio staggito identificato al F. 24 mapp 293 sub 1 risulta essere graffato al terreno di pertinenza identificato al Catasto del comune di Latina al F. 24 mapp 121 sub 1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	121	1		A3						SI
	24	293	1	2	A3	2	5,5	82	298,25	T	SI

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in "loco" il giorno 9 febbraio 2018 il sottoscritto ha accertato che l'immobile oggetto di esecuzione differisce planimetricamente dalla planimetria presente agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Latina. In particolare sono presenti due tettoie, una edificata sul fronte lato Via Genova di ingresso, e l'altra al suo lato destro ed una chiusura a veranda del terrazzo all'ingresso. Inoltre risulta edificato sullo stesso lotto di terreno di pertinenza un manufatto in metallo attualmente adibito a deposito non presente in mappa.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile staggito risulta necessario effettuare un rilievo celerimetrico con strumento elettronico alquanto oneroso. Il sottoscritto quindi rimanda ogni decisione in merito al Sig. G.E. anche in virtù dell'esito positivo o negativo che sia, richiesto al Comune di Latina, per quanto riguarda la possibile sanatoria dell'attuale immobile.

## PRECISAZIONI

Si precisa che il giorno 9 febbraio 2018 alle ore 9.30 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento. In loco ha rinvenuto il Custode Giudiziario nominato Dott.ssa Avv. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*. Nel

corso di detto sopralluogo sono state scattate alcune fotografie all'interno e all'esterno dell'immobile nonchè sono state effettuate alcune misurazioni annotandole su fogli separati.

E' stato inoltre effettuato un rilievo tecnico impiantistico ai fini di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il verbale di detto sopralluogo viene allegato alla presente relazione di stima.

Il sottoscritto inoltre ha effettuato una visura di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina.

Lo stesso si è recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina al fine di accertare l'attuale indirizzo di residenza della debitrice. Si allega alla presente relazione il certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina.

## PATTI

---

Non risultano esserci patti per quanto riguarda l'immobile staggito. L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di esecuzione versa in buone condizioni di manutenzione e non necessita interventi di ristrutturazione o sanificazione.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle documentazioni agli atti ed acquisite presso gli Uffici preposti non sono state riscontrate servitù, censi, livelli od usi civici per l'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere un fabbricato su un unico livello adibito a civile abitazione edificato "in muratura in blocchetti di tufo poggiate su fondazione in calcestruzzo". "I solai sono del tipo prefabbricato latero-cementizio".

La copertura è stata realizzata a lastrico solare piano.

Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati a 6 fori.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura e le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente rivestite in maioliche.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e gli infissi interni in legno tamburato.

Le pareti interne sono tinteggiate con tinta a tempera e le pareti esterne sono trattate con tinta al quarzo plastico.

L'impianto idrico sanitario risulta allacciato alla condotta fognaria comunale e l'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1979 al 21/04/2015	**** <b>Omissis</b> ****, proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Mario Orsini	12/07/1979	146879	9788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	02/08/1979	9024	4800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	01/08/1979	6177	

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.

Si fa presente che attraverso l'Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* di Latina il giorno 12 luglio 1979 la Sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* ha acquistato dalla Sig.ra \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il solo terreno identificato al F. 24 mapp.121 del Comune di Latina. Solo successivamente è stato edificato su tale lotto di terreno il manufatto edilizio oggetto di pignoramento identificato all'attualità al F.24 mapp. 293. L'atto sopra menzionato è allegato alla presente relazione di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 21/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Latina il 25/11/2003  
Reg. gen. 31150 - Reg. part. 10305  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.139,00  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 25/11/2003  
N° repertorio: 30026

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 12/05/2015  
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7062  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di pignoramento, da quanto riferito al personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Latina, "è stato edificato in Zona H Rurale del PRG del Comune di Latina".

Le norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Latina sono allegate alla presente relazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato senza alcuna concessione edilizia. Per tale manufatto è stata presentata presso il Comune di Latina istanza di condono n. 817 ai sensi della Legge 47/85 il giorno 18,12,1985.

Inoltre sempre per lo stesso manufatto è stata presentata ulteriore istanza di condono, presso il Comune di Latina protocollata al n. B/498 del 26,04,2004 ai sensi della Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Le istanze di condono reperite in copia presso l'Ufficio di Condono edilizio del Comune di Latina sono allegare alla presente relazione.

All'attualità non risulta rilasciata alcuna concessione in sanatoria riguardante l'immobile pignorato.

Il sottoscritto al fine di accertare se l'immobile staggito sia effettivamente sanabile ai sensi delle vigenti leggi trattandosi di immobile pignorato ha richiesto tale parere attraverso lettera raccomandata indirizzata al Comune di Latina Ufficio Condono che allega alla presente relazione.

Si fa presente inoltre che per l'immobile di cui sopra è stata erroneamente presentata istanza di condono presso il Comune di Cisterna di Latina ai sensi della Legge 724/94 con il n. prot. 1221/1995. Successivamente tale istanza è stata trasferita ed accorpata alle presenti pratiche agli atti del Comune di Latina.

### ***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.

Sebbene l'immobile possiede una caldaia ed un proprio impianto di riscaldamento il sottoscritto non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto all'attualità l'immobile risulta essere stato edificato senza alcun titolo concessorio. Il sottoscritto, all'uopo, ha richiesto al Comune di Latina espresso parere in merito alla concessione in sanatoria dell'immobile.

Tale richiesta è stata inviata il giorno 22.10.2018 attraverso raccomandata con A.R. n. 153515755685 e all'attualità non risulta pervenuta alcuna risposta da parte dell'Ufficio di competenza.

Si specifica inoltre che l'immobile, allo stato attuale presenta due tettoie, una sul prospetto frontale su via Genova ed una laterale nonché sulla parte cortilizia è presente un manufatto in metallo adibito a deposito. Tali parti annesse all'immobile necessitano di una regolarizzazione catastale.

La regolarizzazione catastale di tali manufatti può essere fatta solo ed unicamente attraverso l'ausilio dello strumento elettronico con conseguente pratica Pregeo presentata presso l'Agenzia del Territorio. Si specifica che qualora sia necessario tale tipo di aggiornamento catastale sarà necessario nominare un apposito tecnico munito di strumentazione elettronica in quanto il sottoscritto non ne è in possesso.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Genova 8

Appartamento in villetta di circa mq. 105 su unico livello rialzato con annesso giardino esclusivo di pertinenza di circa mq 964. L'immobile è stato edificato senza alcun titolo concessorio. All'immobile, edificato su un unico piano rialzato, è possibile accedere direttamente da cancello carrabile posto su via Genova al n. civico 8. Al suo interno l'immobile risulta composto di una zona cucina un ampio soggiorno ingresso, un bagno ed un ripostiglio per un totale di circa 105 mq al lordo delle murature interne e delle tamponature esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 121, Sub. 1, Categoria A3, Graffato SI - Fg. 24, Part. 293, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 181.038,00

Nel calcolo del valore attuale commerciale dell'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, della zona in cui è ubicato, considerando lo stesso, qualora ne sussistessero i presupposti, come sanabile secondo i termini di legge. Tale valore a mq. si è inoltre riscontrato, a seguito di indagini presso operatori economici immobiliari della zona di Latina Località Castelverde, in beni simili oggetto di recenti compravendite e inserzioni di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Genova 8	278,52 mq	650,00 €/mq	€ 181.038,00	100,00	€ 181.038,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 181.038,00</b>

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.

Latina, li 02/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sciacca Stefano

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale dell'immobile identificato al F. 24 Mapp 121 Sub1 con graffato l'immobile al F. 24 mapp 293 sub 1 (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale dell'immobile identificato al catasto Terreni al F. 24 Mapp 121 (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale dell'immobile (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'immobile (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 11 Foto - Fotografie attuali interne ed esterne dell'immobile (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia dell'atto di compravendita redatto dal Notaio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*;il giorno 12.07.1979 Rep 146879 (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione di residenza del debitore (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia delle varie istanze di sanatoria presentate presso il Comune di Latina e presso il Comune di Cisterna di Latina (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dalle Norme Tecniche di attuazione del PRG del Comune di Latina (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria di aggiornamento (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli Atti del Comune di Latina (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta inviata al Comune di Latina Ufficio Condono il 22.10.2018 (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Esito di Invio Bozza CTU alle parti (Aggiornamento al 02/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione CTU redatta ai fini della privacy (Aggiornamento al 02/01/2019)