
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Muraro Cristian, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	9



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2021 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc.....	20



INCARICO

In data 26/01/2023, il sottoscritto Geom. Muraro Cristian, con studio in Via Garibaldi, 16 - 04100 - Latina (LT), email muraro.cristian@libero.it, PEC cristian.muraro@geopec.it, Tel. 0773 208706, Fax 0773 208706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 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 Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc (Coord. Geografiche: 41.540933 - 13.180725)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc (Coord. Geografiche: 41.540933 - 13.180725)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Trattasi di abitazione, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sita al piano terra con corte esclusiva delimitata parzialmente da recinzione in maglie metalliche. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Trattasi di locale deposito, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sito al piano terra. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'unità immobiliare confina: a nord con fabbricato insistente sulla particella 835, a est con terreno identificato dalla particella 454, a sud con terreno identificato dalla particella 455 e ad ovest con terreni identificati dalle particelle 1, 2 e 719.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'unità immobiliare confina: a nord con fabbricato insistente sulla particella 835, a est con terreno identificato dalla particella 454, a sud con terreno identificato dalla particella 455 e ad ovest con terreni identificati dalle particelle 1, 2 e 719.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,29 mq	29,08 mq	1	29,08 mq	2,03 m	T
Corte esclusiva (parte)	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva (parte)	475,00 mq	475,00 mq	0,02	9,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	15,29 mq	16,58 mq	1	16,58 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 07/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.50 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 7,32
Dal 07/02/1988 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.50 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 7,32
Dal 29/07/1993 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 74,89 Piano T
Dal 27/09/2023 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 836, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 74,89 Piano T Graffato con il sub. 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 07/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.50 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 7,32
Dal 07/02/1988 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.50 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 7,32
Dal 29/07/1993 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 74,89



		Piano T
Dal 27/09/2023 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 836, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,54 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	836	1		A4	2	2,5	41 mq	74,89 €	T	con il sub. 3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento trascritto il 15/09/2021, riguarda la particella 3 del foglio 27, abitazione, accessorio e corte esclusiva.

La particella 3, al Catasto terreni, in data 28/09/1995, era stata soppressa costituendo le particelle 835 (fabbricato ad uso artigianale con corte circostante) e particella 836 (abitazione e locale deposito ex part. 3, con corte). La consistenza catastale della particella 835 e 836 è pari alla consistenza catastale della particella 3 oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	27	836	2		C2	8	15	17 mq	32,54 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

L'atto di pignoramento trascritto il 15/09/2021, riguarda la particella 3 del foglio 27, abitazione, accessorio e corte esclusiva.

La particella 3, al Catasto terreni, in data 28/09/1995, era stata soppressa costituendo le particelle 835 (fabbricato ad uso artigianale con corte circostante) e particella 836 (abitazione e locale deposito ex part. 3, con corte). La consistenza catastale della particella 835 e 836 è pari alla consistenza catastale della particella 3 oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'immobile si presenta in uno stato fatiscente, inagibile e inutilizzabile; all'interno sono visibili tracce di umidità di risalita e rigonfiamento di intonaco, è privo di servizi igienici e non rispetta le norme igienico sanitarie previste dall'art. 5 del D.M. 05/07/1975. Porte e finestre sono deteriorate e mal funzionanti. La copertura presenta manto di tegole disconnesse. Non è possibile rendere idoneo l'immobile attraverso una ristrutturazione; sono necessari interventi di demolizione e ricostruzione affinché la nuova costruzione rispetti le normative igienico-sanitarie.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'immobile si presenta in uno stato fatiscente, inagibile e inutilizzabile e privo di impianti. La tamponatura e la copertura sono in lamiera metallica diffusamente deteriorata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'accesso all'immobile è consentito attraverso servitù pedonale e carrabile, con ingresso dalla strada pubblica. La particella è gravata da servitù di pascolo e spigato, come meglio evidenziato nell'allegato 5

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'accesso all'immobile è consentito attraverso servitù pedonale e carrabile, con ingresso dalla strada pubblica. La particella è gravata da servitù di pascolo e spigato, come meglio evidenziato nell'allegato 5

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC



L'immobile è edificato su fondazioni a sacco, muratura portante con blocchi di cemento forati, privo di intonaco esterno. La copertura è a due falde inclinate con intelaiatura in legno e sovrastante manto di tegole su solaio piano costituito da putrelle e tavelloni a vista. Internamente l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, privo di servizi igienici e inagibile. Le murature presentano segni di umidità di risalita, la pavimentazione è in mattoni di cemento levigato. Le porte sono in legno, le finestre sono in legno costituite da vetro singolo prive di oscuranti esterni. L'immobile è privo di impianto elettrico mentre l'impianto idrico è esistente ma non è stato possibile accertare il corretto funzionamento. L'area cortilizia esterna, di uso comune con il sub. 2 confinate (bene 2) è in stato di abbandono con presenza di alberature, delimitata dalla parete del fabbricato insistente sulla particella 835 e la restante parte da recinzione con maglie metalliche. Si precisa che a confine con la particella 835 vi sono due zone utilizzate per alloggio motori dell'attività che si svolge nel fabbricato identificato dalla particella 835, come meglio individuato nell'allegato 2.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'immobile è costituito da telaio in legno e porzioni di muratura con blocchi di cemento forati. La copertura è a due falde inclinate con intelaiatura in legno e lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento. La porta di accesso è anch'essa in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1988 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mandato Raffaella	07/02/1988	51385	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	08/03/1988	4720	2901
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	29/02/1988	990	

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1988 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mandato Raffaella	07/02/1988	51385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/03/1988	4720	2901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	29/02/1988	990	

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



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a Latina il 15/09/2021
Reg. gen. 23089 - Reg. part. 17539
Quota: 1/1
Importo: € 14.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i costi attuali per la cancellazione della formalità sono pari a 294,00 circa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a Latina il 15/09/2021
Reg. gen. 23089 - Reg. part. 17539
Quota: 1/1
Importo: € 14.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i costi attuali per la cancellazione della formalità sono pari a 294,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'intera particella:

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

Come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 6849 del 14/09/2023



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

L'intera particella:

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

Come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 6849 del 14/09/2023

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

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

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Maenza non è emerso alcun titolo edilizio riguardante tale immobile.

Dall'accesso presso i luoghi di causa, l'esecutato comunicava che tale immobile, come oggi si trova, è stato edificato nei primi mesi dell'anno 1966.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

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



A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Maenza non è emerso alcun titolo edilizio riguardante tale immobile.

Dall'accesso presso i luoghi di causa, l'esecutato comunicava che tale immobile, come oggi si trova, è stato edificato nei primi mesi dell'anno 1966.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

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 Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc
Trattasi di abitazione, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sita al piano terra con corte esclusiva delimitata parzialmente da recinzione in maglie metalliche. L'accesso al fabbricato avviene da



cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con il sub. 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.216,00

Considerata la zona ove l'immobile è ubicato, zona periferica priva di servizi e scarsamente destinata ad abitazioni, viste le caratteristiche costruttive e conservative dell'immobile, non è stato possibile reperire parametri attendibili a cui fare riferimento per una stima puntuale dello stesso.

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.

Per determinare il valore di stima dell'immobile sono stati presi in esame i dati presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e i dati della Banca Dati del Borsino Immobiliare.

Valori Unitari OMI

Abitazioni Civili: valore minimo 480 €/mq - valore massimo 700 €/mq

Valori Borsino Immobiliare

Abitazioni di qualità inferiore: valore minimo 354 €/mq - valore massimo 541 €/mq

Il valore medio determinato dalle due banche dati prese in esame è di 500 €/mq circa
Tale valore sarà deprezzato tenendo in considerazione dei coefficienti di merito riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

-15% - età superiore a 40 anni

-10% - da ristrutturare

-5% - senza impianto di riscaldamento

-10% - esposizione

-10% - piano terra

deprezzamento totale pari a 50%

Il sottoscritto ritiene, in base all'esperienza e allo stato attuale dell'immobile di dover deprezzare un ulteriore 15%, in quanto l'altezza interna è inferiore al minimo previsto dalle normative urbanistiche ed igienico-sanitarie ed inoltre all'assenza del servizio igienico.

Pertanto il deprezzamento sarà pari al 65%, quindi il valore unitario da attribuirsi per la valutazione dell'immobile è di 175.00 €/mq arrotondato in eccesso a 200 €/mq

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc
Trattasi di locale deposito, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sito al piano terra. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.652,80



Considerata la zona ove l'immobile è ubicato, zona periferica priva di servizi e scarsamente destinata ad abitazioni, viste le caratteristiche costruttive e conservative dell'immobile, non è stato possibile reperire parametri attendibili a cui fare riferimento per una stima puntuale dello stesso.

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.

Per determinare il valore di stima dell'immobile, trattandosi di accessorio dell'abitazione non collegato, in riferimento al valore riportato nel bene 1 (200 €/mq) lo stesso è stato ridotto del 20% così come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

Pertanto il valore unitario da attribuirsi per la valutazione dell'immobile è di 160,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	41,08 mq	200,00 €/mq	€ 8.216,00	100,00%	€ 8.216,00
Bene N° 2 - Deposito Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc	16,58 mq	160,00 €/mq	€ 2.652,80	100,00%	€ 2.652,80
Valore di stima:					€ 10.868,80

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 04/10/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso ai luoghi (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico immobili (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione per uso civico (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica CT part. 836 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica CU part. 836 sub. 1 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica CU part. 836 sub. 2 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria sub. 1 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria sub. 2 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento Ipotecario (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria sub.3 (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione Catastale (docfa) (Aggiornamento al 03/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc
Trattasi di abitazione, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sita al piano terra con corte esclusiva delimitata parzialmente da recinzione in maglie metalliche. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con il sub. 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera particella: • ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i. • ricade interamente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica. Come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 6849 del 14/09/2023
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc
Trattasi di locale deposito, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sito al piano terra. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intera particella: • ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i. • ricade interamente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 • ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica. Come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 6849 del 14/09/2023



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con il sub. 3	Superficie	41,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato fatiscente, inagibile e inutilizzabile; all'interno sono visibili tracce di umidità di risalita e rigonfiamento di intonaco, è privo di servizi igienici e non rispetta le norme igienico sanitarie previste dall'art. 5 del D.M. 05/07/1975. Porte e finestre sono deteriorate e mal funzionanti. La copertura presenta manto di tegole disconnesse. Non è possibile rendere idoneo l'immobile attraverso una ristrutturazione; sono necessari interventi di demolizione e ricostruzione affinché la nuova costruzione rispetti le normative igienico-sanitarie.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sita al piano terra con corte esclusiva delimitata parzialmente da recinzione in maglie metalliche. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Sant'Arcangelo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	16,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato fatiscente, inagibile e inutilizzabile e privo di impianti. La tamponatura e la copertura sono in lamiera metallica diffusamente deteriorata.		
Descrizione:	Trattasi di locale deposito, in un fabbricato costituito da due unità immobiliari, sito al piano terra. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile su strada pubblica attraverso servitù di passaggio comune ad altri immobili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a Latina il 15/09/2021
Reg. gen. 23089 - Reg. part. 17539
Quota: 1/1
Importo: € 14.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i costi attuali per la cancellazione della formalità sono pari a 294,00 circa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA SANT'ARCANGELO, SNC

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a Latina il 15/09/2021
Reg. gen. 23089 - Reg. part. 17539
Quota: 1/1
Importo: € 14.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Da accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i costi attuali per la cancellazione della formalità sono pari a 294,00 circa.

