
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gnessi Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 08/11/2022, il sottoscritto Geom. Gnessi Mattia, con studio in Via Corana,16 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email mattia.gnessi@virgilio.it, PEC mattia.gnessi@geopec.it, Tel. 3383727813, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 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 Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1

DESCRIZIONE

Porzione di villetta unifamiliare costituita da un appartamento, ubicato nel territorio del Comune di Sperlonga, lungo la Via Flacca (SR 213), a meno di 600 metri dal mare e a circa 2 km dal centro storico. Sperlonga oltre ad essere una rinomata località balneare, premiata con la Bandiera Blu, è anche uno dei borghi più belli d'Italia. Detta abitazione ubicata al piano primo composta da sei vani principali, più servizi e pertinenze per una superficie coperta di circa 166,54 mq. L'edificio è raggiungibile dalla suddetta strada regionale mediante un cancello, in metallo, ubicato indicativamente sul confine tra i mapp. 829 e 830 e seguendo un viale ubicato sulle p.lle 825 e 815. L'appartamento è inoltre dotato di un'ampia corte circostante l'intero stabile, adibita a giardino, comune alle altre u.i. collocate al piano terreno dello stesso edificio. L'accessibilità all'appartamento è garantita da un vano scala anch'esso comune alle restanti u.i. ubicate al piano terra.

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 Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza e nel contratto di mutuo **** Omissis **** risulta coniugata in separazione legale dei beni mentre **** Omissis **** risulta nubile.

CONFINI

L'unità immobiliare urbana pignorata si sviluppa sull'intero piano primo dello stabile e confina unicamente con il vano scala. La corte comune confina a nord est con i mappali 815 e 825, a nord ovest con i mapp. 366 e 536, a sud est con il mapp. 842 ed infine a sud ovest con il 1549 e il 1548.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,83 mq	166,54 mq	1,00	166,54 mq	2,70 m	1
Loggia	15,52 mq	19,94 mq	0,45	8,97 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	56,46 mq	62,74 mq	0,25	15,69 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				191,20 mq		
Incidenza condominiale:				30,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono state rilevate in sede di sopralluogo considerando la destinazione d'uso dei vani indicata nel progetto allegato alla C. E. in sanatoria n. 165 del 14/09/2002. Viene stabilita un'incidenza condominiale pari al 30% in considerazione dei circa 1226 mq di giardino e delle altre pertinenze in comune come vano scala e ingresso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 21/03/2002 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 379,60
Dal 09/02/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 379,60
Dal 09/02/2004 al 04/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 379,60
Dal 04/10/2005 al 26/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 460,94
Dal 26/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 460,94
Dal 09/11/2015 al 02/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 841, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 460,94

Vengono riportati i passaggi di proprietà e i cambi di identificativo catastale tralasciando le variazioni toponomastiche. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	841	7		A2	2	8,5	198 mq	460,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità più rilevante riguarda il numero delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati e raffigurate nella planimetria, contrastante con lo stato di fatto. Il primo piano dello stabile infatti è censito in catasto come unica u.i. mentre di fatto è occupato da due u.i. a destinazione residenziale. Sono state inoltre riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture interne ed esterne e il cambio di destinazione d'uso da logge a cucine.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Nel certificato notarile non viene citato quale primo atto anteriore al ventennio l' Atto di compravendita, rogante notaio Antonio Schettino, del 30/05/1981, repertorio n. 4592, raccolta n. 1880.

PATTI

Esiste un contratto di locazione parziale ad uso abitativo stipulato il 01/12/2019 tra sig.ra **** Omissis ****, denominata locatore, e i sig.ri **** Omissis ****, denominati conduttori.

STATO CONSERVATIVO

L'U.I.U. pignorata si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, non si rilevano infiltrazioni o lesioni strutturali.

PARTI COMUNI

Catastalmente il sub. 3 identifica la corte, ubicata al piano terra ed il sub. 4 identifica il vano scala, ubicato al piano terra, primo e secondo. Entrambi i sub. sono beni comuni non censibili (b.c.n.c.) all'u.i.u. pignorata, distinta con il sub. 7 e ai restanti subalterni 5, 6 e 8.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la corte comune, circostante l'intero edificio, è occupata in parte dal vialetto di accesso ed in parte da due giardini recintati, accessibili attraverso due cancelletti pedonali ubicati in prossimità della scalinata di accesso al vano scala comune. Di fatto ciascun giardino è pertinenza esclusiva di una delle u.i.u. presenti al piano terra, distinte con i sub 5 e 6, su di essi sorgono rispettivamente una veranda e una tettoia. Da verifiche edilizie svolte presso l'ufficio tecnico comunale dette strutture non risultano accreditate da un titolo edilizio abilitativo all'edificazione. Non risultano cessioni o trasferimenti di diritti sulla corte a favore dei proprietari dei sub 5 e 6. Pertanto si dovranno rimuovere dette strutture come da concessione rilasciata dal Comune di Sperlonga e ripristinare l'utilizzo del bene comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione degli atti di provenienza del bene pignorato non emerge la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici. Il mappale 841 è un lotto intercluso accessibile da Via Flacca attraverso un viale di accesso presente sui mapp. 829, 830, 825 e 815 in riferimento al quale non è mai stata costituita una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero stabile, di cui è parte integrante l'u.i.u. pignorata, si articola su tre livelli fuori terra ed è stato realizzato in muratura di blocchi forati con muri maestri dello spessore di circa 40 cm al piano terra e 30 cm al piano primo. La suddetta muratura portante poggia su una fondazione diretta a travi rovesce in c. a. mentre i solai del piano primo e del piano di copertura sono stati realizzati in travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato, interposti da pignatte. I vari piani sono serviti da una scala con una tipologia di rampa a soletta. L'intero fabbricato risulta rifinito esternamente ad intonaco ad eccezione di una parete e mezza del piano primo priva di intonaco mentre la copertura è a tetto a due falde, con solaio in latero- cemento, completo presumibilmente di massetto di calce, guaina e tegole di cotto tipo portoghese. L'u.i.u. in questione ubicata al primo piano presenta tramezzature interne realizzate con blocchetti forati in laterizio; i pavimenti sono in monocottura di gres ceramica smaltata mentre i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici sono stati realizzati con piastrelle di ceramica maiolicata. La tinteggiatura delle pareti interne è a tempera di colore chiaro, l'u.i.u. è inoltre dotata di infissi esterni, completi di vetro camera e persiane. Il portoncino d'ingresso al vano scala è a due ante vetrate mentre le porte interne del sono tipo tamburato verniciato. A completamento delle opere edilizie sono stati realizzati gli impianti che nello specifico sono: elettrico, sottotraccia a 220 V; termico, presumibilmente autonomo per ciascun appartamento in cui è stata suddivisa l'u.i.u. pignorata, con caldaia standard alimentata a metano e terminali in alluminio; idrico con adduzione dalla conduttura pubblica; fognario con recapito nella fossa Imhoff. L'immobile è inoltre dotato presumibilmente di un termo-camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/12/2019
- Scadenza contratto: 30/10/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla consultazione dei documenti depositati nel fascicolo della Cancelleria telematica e nello specifico dalle dichiarazioni sostitutive di residenza delle eseguite, dallo stato di famiglia di **** Omissis **** nonché dal verbale di accesso del 23.01.2023 emerge che l'immobile pignorato risulta per metà della sua superficie occupato da **** Omissis ****, dalle sue figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché da coniuge e dai due figli di quest'ultima. La restante metà condotto in affitto da **** Omissis **** e da **** Omissis **** con contratto di locazione parziale ad uso abitativo, stipulato il 01/12/2019.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Contrariamente a quanto riportato nel contratto di locazione ossia l'affitto limitato ad una camera da letto e all'utilizzo condiviso degli spazi comuni quali cucina bagno e ingresso, i conduttori occupano un appartamento indipendente (dotato di cucina e servizio igienico), corrispondente alla metà dell'abitazione originaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1981 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/05/1981	4592	1880
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	26/06/1981	9922	8273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	17/06/1981	2010	84
Dal 09/02/2004 al 09/02/2004	**** Omissis ****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Antonio Morelli	09/02/2004	30397	8154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/02/2004	4825	3199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	19/02/2004	314	1T
Dal 09/02/2004 al 26/03/2009	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Antonio Morelli	09/02/2004	30403	8155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	25/02/2004	5255	3516
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	19/02/2004	116	1V
Dal 26/03/2009	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Antonio Morelli	26/03/2009	38803	11140
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	31/03/2009	9265	5892
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	30/03/2009	1082	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non emergono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Latina il 07/03/2006
 Reg. gen. 7356 - Reg. part. 1850
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Morelli Domenico Antonio
Data: 03/03/2006
N° repertorio: 35443
N° raccolta: 9505

- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 31/03/2009
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 1868
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Interessi: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,61 %
Rogante: MORELLI DOMENICO ANTONIO
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 38804
N° raccolta: 11141
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 25/01/2013
Reg. gen. 153 - Reg. part. 1771
Quota: 1/2
Importo: € 158.225,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.112,55
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 11/01/2013
N° repertorio: 87
N° raccolta: 5713
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 08/10/2014
Reg. gen. 22079 - Reg. part. 2507
Quota: 1/2
Importo: € 54.040,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.020,25
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 01/10/2014
N° repertorio: 428
N° raccolta: 5714
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 04/11/2014
Reg. gen. 24050 - Reg. part. 2793
Quota: 1/2
Importo: € 47.530,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.765,38
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 28/10/2014
N° repertorio: 457
N° raccolta: 5714

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 10/03/2022

Reg. gen. 6065 - Reg. part. 4507

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato ricade nel P.R.G. approvato con atto di G.R. n° 9848/94, ricadente in zona "E3" destinata ad agricola di pianura e sottoposto ai seguenti vincoli:

- Zona sismica L. 64/74; D.M. n° 124 del 01/04/1983;

- Vincolo Paesaggistico D. legislativo, 22/01/2004 n° 42, per il P.T.P.R., tav. B, ricade in zona a tutela paesaggistica, Art. 8 N.T.A., lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, mentre rispetto alla tav. A, ricade in zona di Paesaggio Agrario di Continuità e Aree di Visuale

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.

A seguito di un accesso agli atti eseguito il 26.01.2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlonga è stato accertato che l'u.i.u. pignorata è accreditata da Concessione Edilizia in sanatoria n. 165 del 14/09/2002, da sopralluogo risultano diverse difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Le difformità riscontrate tra il progetto concessionato nel 2002 e lo stato di fatto sono molteplici:

- il frazionamento in due u.i.u.;
- la diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella trasformazione della camera matrimoniale in due camere singole e un piccolo disimpegno;
- la chiusura con finestrate delle logge trasformate in cucine, con conseguente incremento della superficie utile ed il restringimento delle porte finestre presenti in esse.

Tali irregolarità edilizie sono sanabili solo in parte, nello specifico il cambio di destinazione delle logge in cucine, con conseguente incremento di superficie coperta e volumetria, non è sanabile, secondo la normativa vigente, è quindi necessario un intervento di ripristino allo stato concessionato. Sono difformità non sanabili e quindi da rimuovere anche le strutture realizzate sulla corte comune ossia la veranda e la tettoia. Le verifiche di regolarità sono state effettuate esclusivamente sul bene pignorato e sulle parti comuni e non sulle altre u.i. presenti all'interno dello stesso stabile quindi queste ultime potrebbero non essere conformi.

Si precisa che l'APE rinvenuta riporta una superficie riscaldata corrispondente presumibilmente a quella dell'u.i. rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria ossia corrispondente alla situazione priva delle difformità riscontrate, per la sua validità si dovrà quindi ripristinare lo stato da concessione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere presente un condominio costituito con o senza regolare codice fiscale.

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 Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1
Porzione di villetta unifamiliare costituita da un appartamento, ubicato nel territorio del Comune di Sperlonga, lungo la Via Flacca (SR 213), a meno di 600 metri dal mare e a circa 2 km dal centro storico. Sperlonga oltre ad essere una rinomata località balneare, premiata con la Bandiera Blu, è anche uno dei

borghi più belli d'Italia. Detta abitazione ubicata al piano primo composta da sei vani principali, più servizi e pertinenze per una superficie coperta di circa 166,54 mq. L'edificio è raggiungibile dalla suddetta strada regionale mediante un cancello, in metallo, ubicato indicativamente sul confine tra i mapp. 829 e 830 e seguendo un viale ubicato sulle p.lle 825 e 815. L'appartamento è inoltre dotato di un'ampia corte circostante l'intero stabile, adibita a giardino, comune alle altre u.i. collocate al piano terreno dello stesso edificio. L'accessibilità all'appartamento è garantita da un vano scala anch'esso comune alle restanti u.i. ubicate al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 841, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 662.909,52

Per l'individuazione del valore venale di libero mercato più probabile è stata effettuata indagine di mercato attraverso il portale SISTER (Agenzie delle Entrate), alla ricerca di beni simili (della stessa categoria catastale), recentemente compravenduti (nei precedenti 2 anni), nella stessa zona (interno allo stesso foglio catastale). Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari O.M.I. messe a disposizione dall'Agenzie delle Entrate.

Dalla suddetta indagine di mercato è emerso un solo rogito notarile (Atto di Compravendita, rep. 7710/5233, del 31/05/2022, notaio Morelli G.) che non ha consentito al perito di applicare il Market Comparison Approach (M.C.A.) ma soltanto un metodo di stima sintetico - comparativo mono parametrico. L'abitazione rintracciata, oggetto del suddetto rogito, è ubicata in Via Flacca km 13.200 e si articola su due livelli fuori terra ed è inoltre dotata di una piccola corte esclusiva. Detto comparabile è identificato in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 109, sub. 5 e 6, categoria A/2, vano 4, superficie catastale totale mq. 77, ed è stato acquistato per un prezzo di 210.000 €. Il valore per unità di superficie sarà quindi determinato dividendo il prezzo di vendita con la superficie catastale come segue:

$V.v. \text{ €/mq} = P.v. \text{ €} : \text{Sup. mq} = 210.000 \text{ €} : 77 \text{ mq} = 2.727,27 \text{ €/mq}$

dove:

V.v. = Valore per unità di superficie;

Sup. = Superficie mq;

P.v. = Prezzo di vendita;

E' stata inoltre operata una valutazione attraverso il criterio presuntivo sulla base delle quotazioni O.M.I. Esaminate le quotazioni del secondo semestre 2022, si è ritenuto opportuno prendere a riferimento i valori stabiliti per le abitazioni civili in ottimo stato conservativo con un valore minimo 2.800 €/mq e un valore massimo pari a 4.100 €/mq.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali, ai sensi del Provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate, è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al

comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

$$\text{Valore normale unitario} = 2.800 \text{ €/mq} + (4.100 \text{ €/mq} - 2.800 \text{ €/mq}) \times 0,3 = 3.190 \text{ €/mq}$$

Dall'applicazione dei suddetti criteri sono scaturiti due valori che presentano un'elevata divergenza percentuale (pari a circa il 17,40%) non rientrante nell'alea stimale di variabilità ordinaria (<10%). Quindi i due valori non possano essere mediati e si ritiene più probabile il valore determinato con il criterio sintetico comparativo. Al valore così determinato vanno detratte le spese per la eventuale regolarizzazione edilizia delle difformità sanabili attraverso un a C.I.L.A. postuma o una SCIA in postuma ed una successiva eventuale variazione catastale nonché per lo spostamento delle cucine con conseguente ripristino delle logge. Tali spese sono quantificabili in un importo massimo pari a circa 15.000 che inciderà al mq. 60,35. €/mq (15.000€ : 248,56 mq) quindi il valore più probabile al netto delle spese è di circa € 2.666,92.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1	248,56 mq	2.667,00 €/mq	€ 662.909,52	100,00%	€ 662.909,52
				Valore di stima:	€ 662.909,52

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.

Cisterna di Latina, li 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gnessi Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 26/03/2009)

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria (Aggiornamento al 14/09/2002)
- ✓ N° 3 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Situazione Rilevata (Aggiornamento al 23/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati e dichiarazioni rinvenute
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazioni Pec
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1
Porzione di villetta unifamiliare costituita da un appartamento, ubicato nel territorio del Comune di Sperlonga, lungo la Via Flacca (SR 213), a meno di 600 metri dal mare e a circa 2 km dal centro storico. Sperlonga oltre ad essere una rinomata località balneare, premiata con la Bandiera Blu, è anche uno dei borghi più belli d'Italia. Detta abitazione ubicata al piano primo composta da sei vani principali, più servizi e pertinenze per una superficie coperta di circa 166,54 mq. L'edificio è raggiungibile dalla suddetta strada regionale mediante un cancello, in metallo, ubicato indicativamente sul confine tra i mapp. 829 e 830 e seguendo un viale ubicato sulle p.lle 825 e 815. L'appartamento è inoltre dotato di un'ampia corte circostante l'intero stabile, adibita a giardino, comune alle altre u.i. collocate al piano terreno dello stesso edificio. L'accessibilità all'appartamento è garantita da un vano scala anch'esso comune alle restanti u.i. ubicate al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 841, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato ricade nel P.R.G. approvato con atto di G.R. n° 9848/94, ricadente in zona "E3" destinata ad agricola di pianura e sottoposto ai seguenti vincoli: - Zona sismica L. 64/74; D.M. n° 124 del 01/04/1983; - Vincolo Paesaggistico D. legislativo, 22/01/2004 n° 42, per il P.T.P.R., tav. B, ricade in zona a tutela paesaggistica, Art. 8 N.T.A., lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, mentre rispetto alla tav. A, ricade in zona di Paesaggio Agrario di Continuità e Aree di Visuale

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sperlonga (LT) - Via Flacca, km.13,600, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 841, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	248,56 mq
Stato conservativo:	L'U.I.U. pignorata si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, non si rilevano infiltrazioni o lesioni strutturali.		
Descrizione:	Porzione di villetta unifamiliare costituita da un appartamento, ubicato nel territorio del Comune di Sperlonga, lungo la Via Flacca (SR 213), a meno di 600 metri dal mare e a circa 2 km dal centro storico. Sperlonga oltre ad essere una rinomata località balneare, premiata con la Bandiera Blu, è anche uno dei borghi più belli d'Italia. Detta abitazione ubicata al piano primo composta da sei vani principali, più servizi e pertinenze per una superficie coperta di circa 166,54 mq. L'edificio è raggiungibile dalla suddetta strada regionale mediante un cancello, in metallo, ubicato indicativamente sul confine tra i mapp. 829 e 830 e seguendo un viale ubicato sulle p.lle 825 e 815. L'appartamento è inoltre dotato di un'ampia corte circostante l'intero stabile, adibita a giardino, comune alle altre u.i. collocate al piano terreno dello stesso edificio. L'accessibilità all'appartamento è garantita da un vano scala anch'esso comune alle restanti u.i. ubicate al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 07/03/2006
Reg. gen. 7356 - Reg. part. 1850
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Morelli Domenico Antonio
Data: 03/03/2006
N° repertorio: 35443
N° raccolta: 9505
- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 31/03/2009
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 1868
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Interessi: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,61 %
Rogante: MORELLI DOMENICO ANTONIO
Data: 26/03/2009
N° repertorio: 38804
N° raccolta: 11141
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 25/01/2013
Reg. gen. 153 - Reg. part. 1771
Quota: 1/2
Importo: € 158.225,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 79.112,55
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 11/01/2013
N° repertorio: 87
N° raccolta: 5713
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 08/10/2014
Reg. gen. 22079 - Reg. part. 2507
Quota: 1/2
Importo: € 54.040,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.020,25
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 01/10/2014
N° repertorio: 428
N° raccolta: 5714

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Latina il 04/11/2014
Reg. gen. 24050 - Reg. part. 2793
Quota: 1/2
Importo: € 47.530,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.765,38
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 28/10/2014
N° repertorio: 457
N° raccolta: 5714

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 10/03/2022
Reg. gen. 6065 - Reg. part. 4507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura