

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luigi Valentini, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Corrispondenza catastale .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Trascrizioni .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Allegati .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Arch. Luigi Valentini, con studio in Latina, Viale Italia n. 7; email: studioluigivalentini@gmail.com - Pec: luigi.valentini@archiworldpec.it tel. mob. 338- 4791790, veniva nominato, Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà dell'abitazione con pertinente area scoperta sita in Comune di Sezze (LT) – Via Villa Petrarca snc

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Sezze, ad una distanza di circa 1 km dal centro storico, **(All. 5 foto 1)**.

L'abitazione in oggetto è composta complessivamente da sette vani e mezzo, precisamente: al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due bagni e tre camera da letto, ampio terrazzo accessibile dalla cucina-pranzo e dalla camera da letto padronale ed uno più piccolo nel salone, ottima l'esposizione per entrambi in quanto si affacciano su l'intera pianura pontina. Mediante un vano scala interno prossimo al salone si raggiunge al piano primo: una mansarda, la cui altezza media è di m 1.98, dove vi si trova un grande ambiente a giorno ed un bagno ed una camera non completamente rifinita. Sempre attraverso la predetta scala si giunge al piano seminterrato costituito da un unico grande ambiente destinato a garage e magazzino **(All. N.5 foto da n. 9 a n. 36)**.

La superficie utile totale interna del piano terra è di circa mq. 179.08; del piano primo è di circa mq 58.57 e quella del piano interrato di circa mq 202,37. A queste superfici vanno aggiunte il vano scala di circa mq 16.32 e di circa mq 30.58 d I terrazzi

L'altezza interna dell'abitazione è pari al piano terra di m 2.90, al piano primo (mansarda) abbiamo un'altezza media di m 1.98 ed al piano seminterrato m 3,90.

La costruzione dell'immobile, come dichiarato nella domanda di condono **(All. N.6)**, risulta ultimata nel 1983, lo stato conservativo dell'intera abitazione risulta essere buono.

Circostante l'abitazione vi è un' area scoperta, delimitata da una recinzione in parte in muratura con accesso carrabile e pedonale, questa risulta in parte pavimentata e parte giardinata per una superficie totale di circa mq 770,00.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

### **-SOPRALLUOGHI E ACCESSI- (all. 1)**

In data **30/03/2023**, previo avviso dato a tutte le parti interessate dal procedimento, e' stato effettuato un **primo sopralluogo** presso l' immobile oggetto di esecuzione dove, oltre al sottoscritto CTU, erano presenti il [REDACTED], quale custode nominato dal G.E. e [REDACTED], parte





formalità.

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina con: via Villa Petrarra, particelle nn. 1031 e 1003, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	Mq 179.08	Mq 234.74	1,00	Mq 234.74	M 2.90	Terra
Mansarda	Mq 58.57	Mq 82.09	0,50	Mq 41.04	Media M 1.98	Piano 1
Terrazzi	Mq 30.58	Mq 30.58	0,40	Mq 12.23		
Seminterrato	Mq 202.37	Mq 243.34	0,40	Mq 97.34	M 3.90	Piano 1s
Area esterna	Mq 770.00	Mq 770.00	0,10	Mq 77.00		

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>Mq 462.35</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>Mq 462.35</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità circa la disposizione interna degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali in atti e l'elaborato di Progetto allegato alla domanda di condono.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 36 part. 1165 sub 1,2 cat A/7 cl.6 cons. 7,5 R. 658,48 Via Villa Petrarra piano T-1- 1/S



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1165	1-2		A7	6	7,5		658,48	T-1-1/S	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

In seguito ad attenta analisi documentale e dal sopralluogo eseguito, si dichiara che la planimetria catastale è **conforme** allo stato dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione dell'intera abitazione è buono, necessita solo di piccoli lavori esterni legati a distacchi d'intonaco sui frontalini dei balconi e la tinteggiatura esterna.(foto **all. N. 5**). L'intero piano seminterrato, non risulta intonacato e la pavimentazione è in cemento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**STRUTTURE PORTANTI** - Il fabbricato ha una struttura portante mista costituita da una muratura in blocchetti di tufo ed elementi in c.a., copertura a tetto a falde inclinate. Le fondazioni sono del tipo continuo con cordolo in calcestruzzo armato cm 40x40 e plinti con travi di collegamento. I solai sono misti con laterizi ad armature parallela, hanno un'altezza di cm 16+4 di caldana, con interasse delle nervature di cm 50.

**ESPOSIZIONE** - L'esposizione dell'unità immobiliare risulta a nord-est ingresso, salone ed una camera da letto a sud-est soggiorno e pranzo, a sud-ovest cucina, pranzo e camera da letto padronale, mentre nord-ovest affacciano i restanti ambienti:i bagni, vano scala, disimpegno ed una camera da letto. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco ed interni sono in legno.

**ALTEZZA INTERNA** - L'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto al piano terra è di circa mt. 2.90 al piano primo (mansarda) ha un'altezza media di circa m. 1,98; mentre al piano seminterrato risulta essere di circa m 3.90.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA** - La pavimentazione al piano terra è in marmo fatta eccezione per i bagni



in ceramica, mentre il piano mansardato è in monocottura.

L'unità immobiliare e' provvista di impianto idrico, mediante allaccio alla rete idrica cittadina; idem per quanto concerne lo scarico delle acque reflue.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico e caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta occupato dalla [REDACTED], quali eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1988	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO [REDACTED]	[REDACTED]		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	[REDACTED]	[REDACTED]	1 [REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 25/09/2023, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 240d8/2791 del 04/11/2014 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONEA GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del [REDACTED]  
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA PROPRIA SEDE a [REDACTED]



carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

capitale € 77.468,53 Totale € 232.405,60

- ISCRIZIONE NN. 11681/1981 del 03/06/2016** IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 13/05/1996 Numero di repertorio 925 PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Sede [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Totale € 173.013,06 gravante, fra gli altri su proprietà di D [REDACTED]  
[REDACTED] in catasto Fg.36 part.1165/1 e 1165/2 graffate
- ISCRIZIONE NN. 5576/1456 del 25/02/2003** IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 derivante da atto del 24/02/2003 Numero di repertorio [REDACTED]  
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale € 17.566,00 Totale € 35.133,00
- ISCRIZIONE NN. 12984/3126 del 14/05/2010** IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 derivante da atto del 04/05/2010 Numero di repertorio [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
Capitale € 15.376,47 Totale € 30.752,94
- ISCRIZIONE NN.28427/6007 del 17/11/2010** IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/09/2010 Numero di repertorio [REDACTED] TRIBUNALE Sede [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
capitale € 7.102,68 Totale € 10.015,04
- ISCRIZIONE NN. 4044/507 del 20/02/2018** IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO del 16/02/2018 Numero di repertorio [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
capitale euro 25.407,38 Totale € 50.814,76
- ISCRIZIONE NN. 20783/3460 del 05/09/2018** IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO del 04/09/2018 Numero di repertorio [REDACTED]





stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive, sui 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 indagando sia il valore al 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 all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere ad un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato nel Comune di SEZZE (LT) – via Villa Petrarra snc identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1165, Sub.1 e 2, Categoria A/7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 462.350,00**

L'abitazione in oggetto è composta complessivamente da sette vani e mezzo e precisamente: al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo con ampio terrazzo coperto, due bagni e tre camere da letto vano scala. Al piano primo (mansarda) ampio locale ,bagno ed una camera, nonchè il piano seminterrato privo di tramezzature fatta eccezione per il vano scala.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato in Sezze (LT) via Villa Petrarra snc	462.35 mq	1.000,00 €/mq	€ 462.350,00	100,00	€ 462.350,00
Valore di stima:					€ 462.350,00

Valore di stima: € 462.350,00

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 324.000,00**

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato determinato con una stima sintetica basata su un indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione, oltre alle somme necessarie per il ritiro della Concessione in Sanatoria e l'ottenimento del vincolo idrogeologico.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dal sopralluogo effettuato (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile. Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie lorda del fabbricato, considerata per l'intero,
- la superficie della mansarda ragguagliata al 50%,



- la superficie dei terrazzi ragguagliata al 40%,
- la superficie del seminterrato al 40%,
- la superficie cortilizia, ragguagliata al 10%

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, si sono potuti determinare dei valori al metro quadro, oscillanti tra € 900,00 e € 1200,00 al mq., con una media pari a circa € 1.050,00/mq..

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI (rif. 1 semestre/2023 zona C1) che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), per immobili posti nella zona in oggetto, Comune di Sezze, oscillanti tra € 820,00 e € 1200,00 al mq., con una media pari a circa € 1.000,00/mq.(**all. N.7**).

Inoltre si è operato un raffronto, tramite internet con con i valori di mercato determinati dal Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari del Lazio (1° semestre 2023 - Sezze zona centrale) che, nel caso specifico, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), per immobili posti nella zona in oggetto, in circa € 920,00 (**all. N.7.1**).

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile, con riferimento alla data odierna un valore medio pari a **€ 1.000,00 per mq.** di superficie utile ragguagliata, decurtando dallo stesso un **deprezzamento del 30%** dovuto alle opere di completamento dell'intonaco al piano seminterrato, al ripristino di piccole parti d'intonaco distaccatesi dai frontalini dei balcone e la tinteggiatura esterna dell'intero fabbricato, ed al fatto che l'immobile è privo di concessione in sanatoria per la quale oltre che ad integrare la documentazione tecnica, vanno integrati gli oneri concessori, costo di costruzione oltre i vari diritti

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 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. Luigi Valentini

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 30.03.2023
- ✓ N° 2 - Visura catastale



- ✓ N° 2.1 -Visura storica
- ✓ N° 3 – Planimetria catastale
- ✓ N° 3.1- Estratto di mappa
- ✓ N° 3.2 -Stralcio planimetrico
- ✓ N° 4 -Ortofoto
- ✓ N° 5 -Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 – 1°Domanda di condono
- ✓ N° 6.1 -2° domanda di condono
- ✓ N°7 – Ag. delle Entrate bollettino delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 7.1-Borsino immobiliare Lazio
- ✓ N° 8 -P.R.G.
- ✓ N° 8.1 – Sralcio P.R.G.
- ✓ N° 8.2-Vincolo idrogeologico
- ✓ N° 9- Ricevuta bonifico Comune di Sezze
- ✓ N°10 – Schema parcella

