

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Milani Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2017 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 .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2017 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.388,50</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

---

All'udienza del 28/08/2018, il sottoscritto Arch. Milani Giancarlo, con studio in Via R. Brozzi, 7 - 04100 - Latina (LT), email giancarlo.milani@gmail.com, PEC giancarlo.milani@archiworldpec.it, Tel. 380 39 25 661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2018 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 Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1

## DESCRIZIONE

---

---

Edificio in contesto rurale e posto in posizione periferica rispetto al centro urbano. Ricade in zona E Agricola individuata dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 204 del 18/05/2012 e pubblicata sul B.U.R.L. n°23 del 21/06/2012.

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 Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 la stessa risulta completa. Risulta inoltre depositato agli atti un certificato notarile, aggiornato al 23/03/2017, nel quale vengono riportate le risultanze delle visure catastali, lo stato delle trascrizioni succedutesi nel ventennio, lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi indicati.

## TITOLARITÀ

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Proprietà per 1/1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Atto di compravendita del 25.06.2009 - Rogante Renato Greco Rep. 68775 Registrazione n.11504.1/2009

## CONFINI

Dall'atto di pignoramento immobiliare.

Bene immobile di proprietà [REDACTED] e precisamente: Fabbricato per civile abitazione sito in Cori (LT) Via Colle Fagiano composto da 6,5 vani catastali al primo piano confinante con detta via, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri; Il tutto distinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 18 mappale 390, sub 2 cat. A/2. cl. 2 Rendita Catastale € 278,73.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	Primo
Balcone	2,66 mq	2,66 mq	0,25	0,67 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				137,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile sito nel Comune di Cori (LT) di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al primo piano in catasto F.18 P.la 390 Sub.2, con accesso dalla strada denominata Contrada Colle Fagiano n.8 mediante una scala ad una rampa dalla quale si accede all'ingresso principale dell'abitazione. Sulla particella 390, come graficamente indicato dall'elaborato planimetrico catastale prot. LT0101975 del 18/09/2018 che si allega alla presente, attualmente sono indicati i seguenti subalterni: il sub. 4 (corte) il Sub.5 piano terreno sottostante al primo e comunicante con la costruzione adiacente (come indicato anche nella relazione di sopralluogo prot. n.10693 del 17.10.2018 del responsabile dell'Area 5 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi) e al piano primo il sub.2 oggetto della presente esecuzione immobiliare legittimamente edificato ma con difformità da regolarizzare. Attualmente l'accesso dal Sub 2 alla corte Sub.4 della P.la 390 è delimitato da recinzione interna



dotata di cancelletto e l'accesso avviene dalla strada mediante un cancello carrabile scorrevole.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/08/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 390 Categoria A2
Dal 09/08/1990 al 03/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 390 Categoria A2
Dal 03/06/1994 al 31/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 390, Sub. 2 Categoria A2
Dal 31/12/2003 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 390, Sub. 2 Categoria A2
Dal 22/11/2007 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 390, Sub. 2 Categoria A2

Gli attuali intestatari catastali degli immobili, corrispondono a quelli reali anche in relazione alle quote possedute.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	390	2		A2	2	6,5	136 mq	278,63 €	1		

### Corrispondenza catastale

Immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in catasto Via di Cori piano 1. Negli atti di pignoramento e sul posto indicata come Contrada Colle Fagiano n.8 e nell'atto di compravendita Contrada colle Fagiano n.6. Nella visura storica viene però indicata una variazione toponomastica del 20.09.2011

## PRECISAZIONI

Dal certificato dell'ufficio anagrafe del Comune di Cori del 29/07/2019, l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta residente in Contrada Colle Fagiano n.8 nel Comune di Cori.



Si fa presente che il certificato di destinazione urbanistica del 29.07.2019 prot. 7728, in merito ai chiarimenti richiesti dallo scrivente che dopo ulteriori accertamenti si recava a Giulianello, è stato oggetto di rettifica da parte del Comune di Cori e rilasciato con aggiornamento in data 05.08.2019 in quanto il precedente faceva riferimento sul foglio n.18 al vincolo di Uso Civico.

Inoltre si sono rese necessarie ulteriori ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune del 12.08.2019 al fine di trovare riscontro della variante citata n.354 del 05.07.1975 nell'atto di compravendita del 25.06.2009. Le ricerche, i documenti esaminati non hanno avuto esito positivo poichè fanno riferimento alla licenza n.100 del 28.04.72 e alla variante n.34 del 05.07.75. Il riferimento alla variante n.34 è stata presa finora come richiamo sia dall'ufficio tecnico dello stesso Comune che da tecnici del posto per identificare il titolo edilizio come riferimento per la presentazione delle pratiche.

## PATTI

---

L'immobile in data 28.12.2018 oggetto di primo sopralluogo risulta disabitato chiuso e dunque CTU e Custode del bene impossibilitati ad effettuare l'accesso. Acquisiscono però informazioni di vicinato, informazioni presso il Comando di Polizia Locale e presso il Comune di Cori. In data 27.02.2019 avveniva il secondo sopralluogo in presenza della Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nulla collaborativa come da verbale di sopralluogo del custode sottoscritto dai soli ausiliari del giudice. L'immobile in quella data risulta sostanzialmente vuoto e privo degli elementi essenziali di arredamento (letti, Armadi, ecc..) e con solo pochi suppellettili all'interno. Dal certificato rilasciato dal Comune di Cori in data 29.07.2019 però l'esecutata risulta residente in Contrada Colle Fagiano n.8

## STATO CONSERVATIVO

---

Il piano primo dell'immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al F.18 p.lla 390 Sub.2 adibito a residenza seppur con pavimenti e rivestimenti presumibilmente originali nel corso del tempo è stato oggetto di opere di manutenzione in quanto dalle informazioni desunte di recente è stato anche sede di un CAS (Centro di accoglienza straordinario per migranti) ad es. la tinteggiatura interna di colore bianco è di recente stesura, alcuni radiatori in acciaio sono stati sostituiti e/o integrati con altri di alluminio, così come il quadro elettrico con altro di più recente installazione. Anche gli infissi non sono quelli originali seppur non di ultima generazione sono comunque dotati di doppio vetro. Nelle camere da letto sono presenti, split di condizionamento installati a parete e nell'attuale cucina (ora a sx dell'ingresso) è presente un camino a legna. In sostanza l'appartamento seppur privo degli elementi di arredo principali si presenta in buone condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto del pignoramento Appartamento F.18 P.lla 390 Sub.2 edificato in un contesto rurale non fa parte di un condominio e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari. Vedi però elaborato planimetrico F.18 P.lla 390 del 18.09.2018, diniego art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 del 04.04.2019 e Ordinanza di demolizione del 05.08/12/2018).Attualmente, il corpo A adiacente, ed il corpo B sottostante, anche se insistenti sulla particella 390 non vengono presi in considerazione nel computo delle parti comuni in quanto definiti, nell'avvio del procedimento da parte del responsabile dell'Area 5 Prot. 11630 del 14.11.2018 interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo. Sulla particella 390, però sono graficamente indicati e distinti nell'elaborato planimetrico catastale che si allega alla presente, il sub. 4 (corte) il Sub.5 piano terreno sottostante al primo e comunicante con la



costruzione adiacente (come indicato anche nella relazione di sopralluogo prot. n.10693 del 17.10.2018 del responsabile dell'Area 5 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi) e infine il sub.2 al piano primo oggetto di questa esecuzione immobiliare attualmente l'unico dalle risultanze delle ricerche legittimamente edificato ma con difformità da regolarizzare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul citato immobile come indicato nell'atto notarile (Rogito del Notaio Greco Renato del 25.06.2009) e come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica del 29.07.2019 successivamente aggiornato in data 05.08.2019 non risultano diritti di uso civico a favore del Comune di Cori. Inoltre l'identificata particella 390 ricade interamente nel vigente P.R.G. in Zona E Agricola. L'intero terreno è sottoposto poi al vincolo sismico ex D.M.1 Aprile 1983 a norma della legge 02.02.1974, n° 64 s.m.i. Inoltre l'intero terreno ricade nel P.T.P.R adottato, in zona vincolata ai sensi dell'art. 35 come previsto dall'art. 142 comma c del D.Lgs 42/04 (ex. L.431/85)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Caratteristiche costruttive prevalenti: Struttura portante in cemento armato tamponatura in laterizio. Altezza interna 3m. Divisori interni in muratura di forati Intonaco esterno non liscio e tinteggiato. Intonaco interno del tipo civile e tinteggiatura con idropittura. Pavimenti in gres porcellanato e ceramica, rivestimenti interni in ceramica. L'impianto elettrico è stato integrato e/sostituito con uno più moderno es.quadro elettrico. Impianto idraulico a vista appare in discrete condizioni alcuni radiatori in acciaio sono stati integrati e/o sostituiti da altri in alluminio. Porte interne in legno tamburato. Finestre in alluminio verniciato e persiane ad ante. Copertura del tetto a doppia falda.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/08/1990 al	**** Omissis ****	Atto pubblico



03/06/1994		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tavassi	03/06/1994	74201		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		6770.1/1994				
Dal 03/06/1994 al 31/12/2003	**** Omissis ****	<b>decreto disposizione delle autorità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Latina	21/12/2003	5607		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Latina	09/01/2004	527	407	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Sede Trasferimento immobili		407/2004				
Dal 31/12/2003 al 22/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Labate Roberto	22/11/2007	315054/51559		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Latina	29/11/2007	20811/40688		
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
		20811.1/2007				
Dal 22/11/2007 al 25/06/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Greco Renato	25/06/2009	68775		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei registri di Latina	08/07/2009	18636	11504	
<b>Registrazione</b>						



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale  
Iscritto a Latina il 28/11/2007  
Reg. gen. 40667 - Reg. part. 12580  
Quota: 1  
Importo: € 17.172,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.345,24
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 29/11/2007  
Reg. gen. 40689 - Reg. part. 12585  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 146.120,32  
Rogante: Labate  
Data: 22/11/2007  
N° repertorio: 315055/51560

##### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 08/03/2017  
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 3887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### NORMATIVA URBANISTICA

---



L'identificata particella 390 ricade interamente nel vigente P.R.G. in Zona E Agricola. L'intero terreno è sottoposto poi al vincolo sismico ex D.M.1 Aprile 1983 a norma della legge 02.02.1974, n° 64 s.m.i. Inoltre l'intero terreno ricade nel P.T.P.R adottato, in zona vincolata ai sensi dell'art. 35 come previsto dall'art. 142 comma c del D.Lgs 42/04 (ex. L.431/85).

In relazione agli identificativi catastali del F.18 P.lla 390 oltre alle leggi statali e regionali vigenti, come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica del 29.07.2019 non risultano diritti di uso civico a favore del Comune di Cori successivamente aggiornato con righe cancellate dall'U.T. in data 05.08.19 in quanto il precedente certificato rilasciato faceva riferimento al diritto di uso civico.

## 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 diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in catasto Via Cori piano 1. Nell'atto di pignoramento immobiliare indicato come via Colle Fagiano, sul posto come Contrada Colle Fagiano n.8 e nell'atto di compravendita del 25.06.2009 Contrada Colle Fagiano n.6. La visura storica per immobile riporta nella sezione "dati derivanti da" variazione toponomastica in data 20.09.2011. In sede di 2° sopralluogo si constatavano alcune difformità ora segnalate ed oggetto di successivo approfondimento. Diversa appare la distribuzione interna nella zona ingresso con la creazione e/o demolizione di divisori interni rispetto al titolo edilizio. Inoltre non rappresentata nemmeno in catasto (presentazione del 02.09.1976) si rileva una riduzione della superficie della terrazza esterna a favore di una volumetria che contiene (constatato in sede di 2' sopralluogo) un wc con accesso mediante un'apertura praticata sulla muratura perimetrale dall'interno della camera da letto, e di un probabile locale tecnico/ripostiglio con accesso mediante una porta con accesso dalla terrazza esterna e di cui non si è potuto verificare la funzione in quanto chiuso a chiave. Il volume descritto è visibile nel prospetto Ovest e nel prospetto Sud e per evidenti segnali costruttivi è da considerarsi di postuma realizzazione rispetto alla licenza di costruzione in quanto visibile la diversa tonalità di bianco e dalla mancanza del marcapiano esterno visibile invece nel resto della costruzione. Lo stesso volume dalle ricerche effettuate è presente già nel rilievo fotografico del 11.10.1999 prot. 9338. Lo stato attuale delle opere dunque presenta delle difformità rispetto al progetto oggetto di licenza di costruzione n. 100 del 28.04.1972 e n.34 del 05.07.1975. L'atto di compravendita del 25.06.2009 a rogito del Notaio Renato Greco identifica il progetto come oggetto di licenza di costruzione n. 100 del 28.04.1972 e variante n.354 del 05.07.1975. Dalle ricerche effettuate la variante di riferimento come riportato anche dai tecnici intervenuti successivamente e dagli identificativi è indicata come n.34 del 05.07.1975 e la planimetria catastale è stata presentata il 02.09.1976. La presente descrizione dunque si riferisce allo stato attuale dei luoghi, appartamento così composto: grande ingresso, cucina abitabile ottenuta mediante la realizzazione di un tramezzo, zona giorno posta alla destra dell'ingresso mediante la demolizione di un piccolo divisorio, 2 camere da letto matrimoniali, una camera da letto (ex cameretta nel progetto ed ex cucina nel catastale) oggetto di ampliamento di volumetria probabilmente effettuato durante la costruzione dell'intera opera, un disimpegno, un grande ripostiglio, due bagni di cui uno oggetto di un più recente ampliamento realizzato nell'angolo ovest della terrazza fino alla porta-finestra dell'attuale cucina. Dello stesso volume fa parte un probabile piccolo rip./locale tecnico al quale non è stato possibile accedere in quanto chiuso a chiave.

Per regolarizzare la situazione dell'ampliamento sulla terrazza da rilievo fotografico reperito in Comune già esistente con prot. 9338 del 11.10.1999 si ritiene possano essere percorse strade diverse per natura e presupposti.

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, ha introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.



Il citato divieto investe anche la certificazione di assenza di danno ambientale in quanto tale atto si configura, sotto il profilo sostanziale, come atto equipollente all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

Pertanto, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non possono essere più rilasciate né autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, né certificazioni di assenza di danno ambientale, intese come atti conclusivi del procedimento sanzionatorio, ma, per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere irrogate le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del summenzionato decreto legislativo.

In generale (art. 167, comma 1) è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica.

E' previsto (art. 167, comma 4) che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica esclusivamente nei seguenti casi: per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Unica alternativa appare la richiesta di parere in merito alla necessità di accertamento di compatibilità per interventi realizzati prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico. Occorre fare distinzione però tra condono ai sensi della L. 47/85 disciplinato da norme speciali con pagamento di oblazione e condizionata al rilascio di un nulla osta paesaggistico da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del relativo vincolo e la sanatoria di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001 che si fonda su provvedimento abilitativo sanante da parte dell'amministrazione previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione e a quello della richiesta, (si segnala che in data odierna è carente di doppia conformità) previo accertamento di compatibilità paesaggistica nelle ipotesi in cui l'area sia assoggettata a vincolo paesaggistico, e che è tassativamente contemplato nell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 s.m.i. In sostanza qualora l'opera realizzata a suo tempo non richiedesse la previa autorizzazione paesaggistica per mancanza di vincolo, la valutazione di compatibilità si configura come una valutazione paesaggistica postuma che comunque dovrà essere valutata ai sensi dell'art. 146 del codice di settore. Si ritiene che attualmente la citata volumetria circa 18 mc sia priva di valido titolo abilitativo ed insistente in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico. Richiamando sempre l'art. 146 "l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso a costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico edilizio, per cui senza autorizzazione Paesaggistica non può esservi il rilascio di nessun titolo abilitativo. In alternativa per regolarizzare lo stato di fatto sarà necessario presentare una Scia per la demolizione delle opere eseguite in prospetto per un costo tra demolizione, diritti di istruttoria, accatastamento e parcella del tecnico stimati in circa € 3000 oltre ad eventuali oneri che l'ufficio tecnico riterrà opportuno computare in sede di istruttoria anche in riferimento all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01. Diversa appare anche la distribuzione interna di cui potrebbe far parte, previa istruttoria dell'ufficio tecnico, ed essere inserite nella stessa pratica con versamento di una sanzione di € 1000 (per le opere interne già eseguite). Nel titolo edilizio inoltre una piccola scala in acciaio che dal balcone del lato est conduce alla quota di calpestio, dal rilievo fotografico del 1999 era posta parallelamente all'edificio ora è invece perpendicolare al prospetto. Inoltre la scala di ingresso dell'abitazione nel progetto è di estensione inferiore rispetto a quella realizzata. Diverso appare il discorso per il prospetto est, dato che nella planimetria catastale del 1976 è già rappresentato privo di rientranza (prospetto lineare) che invece è visibile nel progetto est in corrispondenza della cameretta. In sostanza probabilmente è stato depositato il progetto ed in fase di esecuzione dell'opera si è deciso di rendere lineare il prospetto (circa 1x2.5m) ed di anettere il volume di circa 8 mc alla ex cucina. La stessa volumetria è già rappresentata nell'accatastamento 1976 e sarebbe stato antieconomico "chiudere" dopo il termine dei lavori di costruzione perchè avrebbe comportato il rifacimento della falda del tetto (vedi prospetto Est - Fianco). A titolo informativo si precisa che è presente in Comune nel faldone relativo alla pratica "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" un progetto del tutto simile a quello originario che si trasmette in allegato denominato nel cartiglio "variante" in cui viene "aggiornato e accomodato" con una campitura a mano e a penna sia in pianta che in prospetto il prospetto est. Sullo stesso progetto è presente il timbro del progettista ma non il timbro ed il numero di protocollo del Comune di Cori che pertanto si ritiene privo di efficacia



autorizzativa. Nel caso in cui fosse venisse preso in considerazione l'art. 146 per la regolarizzazione del prospetto est, si potrebbe far riferimento all'art. 40 del L. 47/85 entro 120 gg con un costo stimato di circa € 5000 compresa la parcella del tecnico.

N.B. Per completezza, seppur non oggetto della presente esecuzione ma insistente sulla stessa particella, si fa presente, come indicato nelle esaustive conclusioni della relazione di sopralluogo Prot. 10693 del 17.10.2018 del Responsabile dell'Area 5 Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e indirizzata anche all'isp. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Comando di Polizia Locale, la presenza di un edificio in ampliamento (denominato negli atti Corpo B) posto in aderenza sul lato Nord del Sub.2, (rappresentato oltretutto anche nell'estratto di mappa catastale) e di un ambiente al piano terra denominato (negli stessi atti corpo A) sottostante il sub.2. entrambi (Corpo A e Corpo B) oggetto di ordinanza n.05/2018 da parte del comune di Cori.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'immobile edificato in contesto rurale non risulta inserito in un contesto condominiale costituito. Non è stato possibile riscontrare oneri condominiali a carico del debitore.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Lotto Unico



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1  
 Edificio in contesto rurale e posto in posizione periferica rispetto al centro urbano. Ricade in zona E Agricola individuata dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 204 del 18/05/2012 e pubblicata sul B.U.R.L. n°23 del 21/06/2012.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 390, Sub. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.388,50  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 75388,50. Il valore commerciale del bene pignorato 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, la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2018) per la zona agricola di Cori, l'esame delle valutazioni online di Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it, alcune valutazioni immobiliari per beni in vendita su Casa.it aventi caratteristiche simili al bene in oggetto e l'indagine eseguita presso agenzie immobiliari operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Pertanto in relazione al valore di mercato, tenuto conto dello stato dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla stima, si ritiene di poter adottare il prezzo unitario di €/mq.550,00. In seguito ad una attenta analisi dei luoghi confrontando lo stato autorizzato, la planimetria catastale e lo stato di fatto e emergono le seguenti peculiarità:

L'immobile oggetto del pignoramento Appartamento F.18 P.lla 390 Sub.2 edificato in un contesto rurale non fa parte di un condominio e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari. Vedi però elaborato planimetrico F.18 P.lla 390 del 18.09.2018 e procedimenti e ordinanze relative all'immobile adiacente e sottostante di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] con ordine di demolizione per il corpo adiacente (corpo B) e di ripristino della quota del terreno rendendo non fruibile piano seminterrato (Corpo A).  
 Per quanto affermato nei punti precedenti in considerazione della zona rurale ed allo stato delle cose, di scarso interesse commerciale potrà apparire la richiesta per il presente immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1	137,07 mq	550,00 €/mq	€ 75.388,50	100,00%	€ 75.388,50
				Valore di stima:	€ 75.388,50



Valore di stima: € 75.388,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

**Valore finale di stima: € 66.388,50**

Al valore di stima vanno decurtati gli importi relativi alle pratiche di regolarizzazione urbanistica per difformità interne ed esterne comprensive di oneri del tecnico.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione agli identificativi catastali del F.18 P.lla 390 oltre alle leggi statali e regionali vigenti, come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica del 29.07.2019 successivamente aggiornato dall'U.T.C. in data 05.08.19. L'identificata particella 390 ricade interamente nel vigente P.R.G. in Zona E Agricola. L'intero terreno è sottoposto poi al vincolo sismico ex D.M.1 Aprile 1983 a norma della legge 02.02.1974, n° 64 s.m.i. Inoltre l'intero terreno ricade nel P.T.P.R adottato, in zona vincolata ai sensi dell'art. 35 come previsto dall'art. 142 comma c del D.Lgs 42/04 (ex. L.431/85).

A titolo informativo, si è ritenuto opportuno per meglio comprendere il contesto, oltre alla puntuale descrizione del sub. 2 oggetto della esecuzione immobiliare, allegare documentazione attestante il parere dell'amministrazione competente su quell'area relativo allo stato delle cose degli altri immobili presenti sulla particella 390 (adiacente e sottostante) il sub.2.

Dunque per quanto affermato nei punti precedenti in considerazione della zona rurale ed allo stato delle cose, di scarso interesse commerciale appare l'appetibilità per il presente immobile.

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 16/08/2019



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/08/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/06/2009)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza 1971
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante 1975 (priva di n. prot.)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 54 Foto - Foto Sopralluoghi
- ✓ N° 1 Google maps - Google maps
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale F.18 P.lla 390 Sub.2 (Aggiornamento al 02/09/1976)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto 1971
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante 1975 (priva di n.prot.)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica [REDACTED] (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo fotografico 1999 (Aggiornamento al 11/10/1999)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 31/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo [REDACTED] Sub.2 (Aggiornamento al 27/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - sopralluogo responsabile Area (sub 4 e sub 5) (Aggiornamento al 14/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG (Aggiornamento al 18/05/2012)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico 2010 e 2018 (Aggiornamento al 18/09/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1  
Edificio in contesto rurale e posto in posizione periferica rispetto al centro urbano. Ricade in zona E Agricola individuata dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 204 del 18/05/2012 e pubblicata sul B.U.R.L. n°23 del 21/06/2012. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 390, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'identificata particella 390 ricade interamente nel vigente P.R.G. in Zona E Agricola. L'intero terreno è sottoposto poi al vincolo sismico ex D.M.1 Aprile 1983 a norma della legge 02.02.1974, n° 64 s.m.i. Inoltre l'intero terreno ricade nel P.T.P.R adottato, in zona vincolata ai sensi dell'art. 35 come previsto dall'art. 142 comma c del D.Lgs 42/04 (ex L.431/85). In relazione agli identificativi catastali del F.18 P.lla 390 oltre alle leggi statali e regionali vigenti. come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica del 29.07.2019 non risultano diritti di uso civico a favore del Comune di Cori successivamente aggiornato con righe cancellate dal'U.T. in data 05.08.19 in quanto il precedente certificato rilasciato faceva riferimento al diritto di uso civico.

**Prezzo base d'asta: € 66.388,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.388,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cori (LT) - Via Colle Fagiano n. 8, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 390, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	137,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il piano primo dell'immobile di proprietà **** Omissis **** al F.18 p.la 390 Sub.2 adibito a residenza seppur con pavimenti e rivestimenti presumibilmente originali nel corso del tempo è stato oggetto di opere di manutenzione in quanto dalle informazioni desunte di recente è stato anche sede di un CAS (Centro di accoglienza straordinario per migranti) ad es. la tinteggiatura interna di colore bianco è di recente stesura, alcuni radiatori in acciaio sono stati sostituiti e/o integrati con altri di alluminio, così come il quadro elettrico con altro di più recente installazione. Anche gli infissi non sono quelli originali seppur non di ultima generazione sono comunque dotati di doppio vetro. Nelle camere da letto sono presenti, split di condizionamento installati a parete e nell'attuale cucina (ora a sx dell'ingresso) è presente un camino a legna. In sostanza l'appartamento seppur privo degli elementi di arredo principali si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio in contesto rurale e posto in posizione periferica rispetto al centro urbano. Ricade in zona E Agricola individuata dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 204 del 18/05/2012 e pubblicata sul B.U.R.L. n°23 del 21/06/2012.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale  
Iscritto a Latina il 28/11/2007  
Reg. gen. 40667 - Reg. part. 12580  
Quota: 1  
Importo: € 17.172,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.345,24
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Latina il 29/11/2007  
Reg. gen. 40689 - Reg. part. 12585  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 146.120,32  
Rogante: Labate  
Data: 22/11/2007  
N° repertorio: 315055/51560

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 08/03/2017  
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 3887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

