

PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°287/2021

Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA LULLI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Tulli

RELAZIONE



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina n° 1628 Sez.A Sett.A
Iscritto all'Albo CTU Sezione Civile del Tribunale di Latina
Iscritto all'Albo CTU Sezione Penale del Tribunale di Latina
Iscritto all'Albo CTU del Giudice di Pace di Latina
Iscritto all'Albo CTU del TAR del Lazio
Tel Mobile: 349.0626379
e.mail: eugenio.terella@gmail.com - pec: eugenio.terella@ingpec.eu
DOMICILIO FISCALE: Via A. Vivaldi n° 19 04014 Pontinia (LT)
STUDIO TECNICO: Via Magra n° 36 int. n° 5 04100 Latina (LT)



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

1	PREMESSA	6
2	I FATTI	7
3	ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE.....	15
4	ESPLETAMENTO PERITALE.....	18
4.1	PROVVEDA L'ESPERTO, AL CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.	18
4.2	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.	18
4.3	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.	42
4.4	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA.	57
4.5	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; ALLA VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO E VERIFICHI SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPOINIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPOINIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPOINIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ).....	68
4.6	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ALL'ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE.....	68
4.7	PROVVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO.	69



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- 4.8 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV. 69
- 4.9 PROVVEDA ALLA PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA. 114
- 4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO. 115
- 4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 160
- 4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEL LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRÌ (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 160



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI**Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- 4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT).
..... 187
- 4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 188
- 4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 188
- 4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 188
- 4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 205
- 4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). 220
- 4.19 EVIDENZI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: A) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); B) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: ISCRIZIONI IPOTECARIE; PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. 220
- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 236

4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT). 236

4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT). 246

4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT). 254

4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT). 298

4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT). 303

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT)..... 304

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT). 352

4.28 VISTA L'ISTANZA DEL 28.02.2023, CON LA QUALE L'OCCUPANTE DELL'IMMOBILE HA CHIESTO L'AUTORIZZAZIONE A PERMANERE NELL'IMMOBILE DIETRO CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI EURO 250,00 MENSILI; RILEVATO CHE L'ISTANTE È UN SOGGETTO TERZO RISPETTO ALL'ESECUTATA, SICCHÉ ANDREBBE STIPULATO UN CONTRATTO DI LOCAZIONE, PREVIA VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE; P.Q.M. DISPONE CHE L'ESPERTO STIMATORE, NEL REDIGERE LA PERIZIA, QUANTIFICHI ANCHE IL CANONE DI LOCAZIONE. 360

CONCLUSIONI..... 362



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI

Curatore Giudiziario Dott.ssa A. TULLI

5 **ALLEGATI**..... 363



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Eugenio Terella nato a Latina il 03.06.1979 e residente in Latina (LT) in via Po n°25, ingegnere civile ed ambientale, con studio in Latina, Via Magra n°36 int. n°5 Piano 1°, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°1628 sezione A, nominato Esperto con provvedimento del 20.10.2022 dall'Ill.mo G.E., in data 29.10.2022 accetta l'incarico di E.d.G. nella procedura esecutiva n°185/2020 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall'Ill.mo G.E. dott.ssa **A. LULLI** (vedi **Al.001**), mediante giuramento telematico.



2 I FATTI

In data 20.10.2022 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina *Decreto di Fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.* con il quale lo scrivente viene nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessandra Lulli Esperto nel procedimento R.G.E. n°287/2021 (vedi **All.002**), invitando lo scrivente a prestare il giuramento mediante deposito telematico avente oggetto l'accettazione dell'incarico, entro 15 gg dalla comunicazione del decreto. In data 29.10.2022, lo scrivente presta giuramento telematico per il conferimento di incarico e viene invitato all'espletamento dello stesso coadiuvandosi con il custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore esecutato, Dott.ssa Arianna Tulli.

Nello stesso incarico, l'Ill.mo G.E. dispone all'ESPERTO di redigere perizia in relazione ai seguenti quesiti:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

- 1) al **controllo**, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) **all'acquisizione** di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
- 3) **all'identificazione** dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- 4) alla **descrizione** dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- 5) alla **individuazione** dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'ufficio del registro della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 6) alla **consultazione** dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio *ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore*;
- 7) alla **verifica** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- 8) alla **verifica** della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;
- 9) alla **predisposizione** dell'attestato di prestazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192 e successiva modificazione, salvo che l'immobile ne sia esente ovvero già adeguatamente dotato; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, della relativa documentazione; ove l'esperto non sia soggetto abilitato ad effettuare la predetta attestazione, lo stesso è preventivamente autorizzato, nei limiti della somma di euro 250,00, ad avvalersi di un ausiliario specializzato di propria fiducia; per importi superiori richieda specifica autorizzazione alla spesa al Giudice dell'esecuzione, con indicazione delle ragioni che comportano il superamento del predetto limite di spesa.

Rediga quindi, in fascioletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it:

- 10) **descriva** i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

COSTRUTTIVE PREVALENTI” su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link “CONSISTENZA IMMOBILE” su www.procedure.it), dei confini (link “CONFINI” su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link “DATI CATASTALI” su www.procedure.it), delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link “PARTI COMUNI” su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- 11) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link “DATI CATASTALI” sezione “CORRISPONDENZA CATASTALE” su www.procedure.it);
- 12) **verifichi** la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link “DATI CATASTALI” sezione “CORRISPONDENZA CATASTALE” su www.procedure.it);
- 13) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);
- 14) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);
- 15) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);
- 16) **riporti** i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);
- 17) **elenchi** le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it);
- 18) **lo stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);

- 19) **evidenzi** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU'" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

A) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

B) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- 20) **l'esistenza** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accertati se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU'" su www.procedure.it);

- 21) **fornisca** ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante-



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- rioni alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);
- 22) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);
- 23) **fornisca** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);
- 24) **specifichi** se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);
- 25) **indichi** la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA'" su www.procedure.it);
- 26) **esprima** una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assun-



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

ti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

- 27) nel caso si tratti di quota indivisa, la **valutazione** della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

In data 02.03.2023 lo scrivente E.d.G. riceveva una comunicazione dalla Cancelleria contenente un ulteriore quesito posto dall'III.mo G.E. (*vedi All.02.1*):

- 28) Vista l'istanza del 28.02.2023, con la quale l'occupante dell'immobile ha chiesto l'autorizzazione a permanere nell'immobile dietro corresponsione della somma di euro 250,00 mensili; rilevato che l'istante è un soggetto terzo rispetto all'esecutata, sicché andrebbe stipulato un contratto di locazione, previa verifica della congruità del canone; P.Q.M. dispone che l'esperto stimatore, nel redigere la perizia, quantifichi anche il canone di locazione.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI Curatore Giudiziario Dott.ssa A. TULLI

3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE

In data 29.10.2022 lo scrivente E.d.G. trasmette una nota mediante pec al Custode Giudiziario avente oggetto la comunicazione delle possibili e potenziali date al fine di eseguire un sopralluogo congiunto presso gli immobili esegutati (*vedi All.003*).

In data 03.11.2022 il sottoscritto E.d.G. riceve una comunicazione tramite pec dal Custode Giudiziario mediante la quale veniva confermata come prima data utile per il sopralluogo il 18.11.2022 alle ore 10:00 (*vedi All.004*).

In data 07.11.2022 lo scrivente E.d.G. riceve un'ulteriore comunicazione tramite pec dalla Dott.ssa Arianna Tulli contenente la nota trasmessa alle parti avente oggetto la data del sopralluogo relativo al primo accesso sugli immobili pignorati (*vedi All.005*).

In data 18.11.2022, il sottoscritto E.d.G., congiuntamente con il Custode Giudiziario si reca presso gli immobili oggetto di E.I. Non risulta essere presente né il procuratore dell'esecutato Avv. Milani, né il legale rappresentante della XXXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. Rintracciati telefonicamente, entrambi chiedono un rinvio per il primo accesso per la data del 02.12.2022 alle ore 11:30 (*vedi All 006*).

In data 02.12.2022 alle ore 11.30, come da accordi intercorsi tra le parti, viene effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo oltre allo scrivente E.d.G. coadiuvato dal Geom. Giada Lavarra e dal Geom. Francesca Longo, è presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Arianna Tulli ed il legale rappresentante della XXXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l.. Lo scrivente, esegue il sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili pignorati con tutte le parti convenute. Si procede altresì con l'acquisizione dei dati relativi all'involucro edilizio e degli impianti presenti. Alla conclusione delle operazioni peritali viene redatto dal sottoscritto apposito verbale di sopralluogo, sottoscritto dalle parti presenti (*vedi All.007*).

Contestualmente alle sopracitate operazioni, lo scrivente nelle date del 01.11.2022 effettua indagini presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Cata-



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

stali al fine di acquisire visure catastali storiche, elaborati planimetrici ed estratto di mappa catastale aggiornati, ed in data 07.08.2023 procede ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Latina - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie generali e particolari.

In data 08.02.2023 al fine di poter verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente tramette una comunicazione tramite portale telematico indirizzata allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Latina (LT) avente oggetto la richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile esecutato (*vedi All.008*).

In data 14.02.2023, a seguito di richiesta inoltrata in data 08.02.2023, lo scrivente E.d.G. riceve dall'Amministratore di Condominio [REDACTED] documentazione amministrativa relativa all'immobile esecutato, nonché il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del Condominio "Chimera".

In data 02.03.2023 il sottoscritto E.d.G. riceve una comunicazione dalla Cancelleria contenente un ulteriore quesito posto dall'Ill.mo G.E. avente oggetto la quantificazione del canone di locazione relativo all'immobile residenziale oggetto di pignoramento, sito al piano primo.

In data 05.03.2023 lo scrivente E.d.G. trasmette una comunicazione tramite pec alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Latina - Sezione Esecuzioni Immobiliari, all'attenzione dell'Ill.mo G.E., avente oggetto una richiesta di proroga dei termini endoprocedimentali, in quanto ancora in attesa di essere convocato presso il SUE del Comune di Latina al fine di eseguire l'accesso agli atti amministrativi del fabbricato esecutato (*vedi All.010*).

In data 07.03.2023 l'Ill.mo G.E. concede la proroga richiesta dall'E.d.G (*vedi All 011*).

In data 05.03.2023 lo scrivente E.d.G. inoltra una comunicazione tramite pec all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Latina avente oggetto la richiesta del certificato di definitiva valutazione relativo all'atto a rogito del Notaio Gentile Paolina di Latina (LT) del 28.03.2011 Repertorio n. 377/259, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 01/04/2011 ai numeri 7765/5186 (*vedi All.012*).



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

In data 16.03.2023 lo scrivente riceve una comunicazione dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Latina mediante la quale viene precisato che gli atti di compravendita degli immobili di proprietà della società XXXXXXXXX XXXXXXXX SRL, c.f. XXXXXXXXXX, siti in Latina alla Via XXI Aprile n. 31, censiti presso il N.C.E.U. al foglio 146, particella 1220, non sono stati oggetto di rettifica da parte dell'Ufficio, pertanto il valore dichiarato deve intendersi definito (*vedi All.013*).

In data 20.03.2023 il sottoscritto riceve una comunicazione tramite pec dal SUAP del Comune di Latina mediante la quale si veniva invitati a presentarsi in data 28.03.2023 alle ore 09:00 per la visione del fascicolo edilizio richiesto e la eventuale estrazione di copie di cui all'istanza (*vedi All.014*).

In data 28.03.2023, lo scrivente esegue l'accesso agli atti amministrativi richiesto, estraendo la documentazione dal fascicolo edilizia privata ed antiabusivismo del Comune di Latina (*vedi All.015*). Tuttavia, a seguito dell'esame della documentazione estratta, lo scrivente prendeva atto dell'assenza di ulteriori titoli edilizi riguardanti l'immobile residenziale sito al piano 3° e 4° dell'edificio oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 01.08.2023 il sottoscritto esegue una visura presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Frosinone – Latina al fine di estrarre la visura ordinaria della XXXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L. (*vedi All.016*).

In data 09.08.2023 lo scrivente E.d.G. trasmette una comunicazione tramite pec presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Latina – Sezione Esecuzioni Immobiliari, indirizzata all'Ill.mo G.E. avente oggetto la richiesta di una seconda proroga al fine di eseguire ulteriori indagini (volte all'acquisizione della documentazione tecnica direttamente presso i progettisti incaricati) tendenti ad accertare la legittimità urbanistica della porzione immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, meglio identificata al N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio n°146 particella 1220 Sub 32 - attuale Sub 69 (*vedi All.017*).

In data 14.08.2023 lo scrivente E.d.G. riceve una comunicazione dalla Cancelleria contenente il dispositivo emesso dall'Ill.mo G.E. mediante il quale il Giudice non accoglie la proroga, rinvia l'udienza del 13.09.2023 al 17.01.2024 alle ore 10.20, disponendo quanto prima la trasmissione nonché il deposito della perizia da parte dell'E.d.G. (*vedi All.018*).



4 ESPLETAMENTO PERITALE

- 4.1 PROVVEDA L'ESPERTO, AL CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

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

- 4.2 PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV.**

L'analisi documentale in atti porta lo scrivente a verificare quanto già rilevato e dichiarato nel certificato notarile emesso dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 20.10.2021. Infatti il pignoramento e la relativa nota di trascrizione ha come oggetto i beni censiti, come di seguito.

- **Bene N°1 – Appartamento ubicato a Latina (LT) in Via Ventuno Aprile n.39, piano primo**

Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 28, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. cat. tot. 83 m², Tot. escluse aree scoperte 74 m², rendita € 371.85 – Via Ventuno Aprile n. 39 Piano primo.

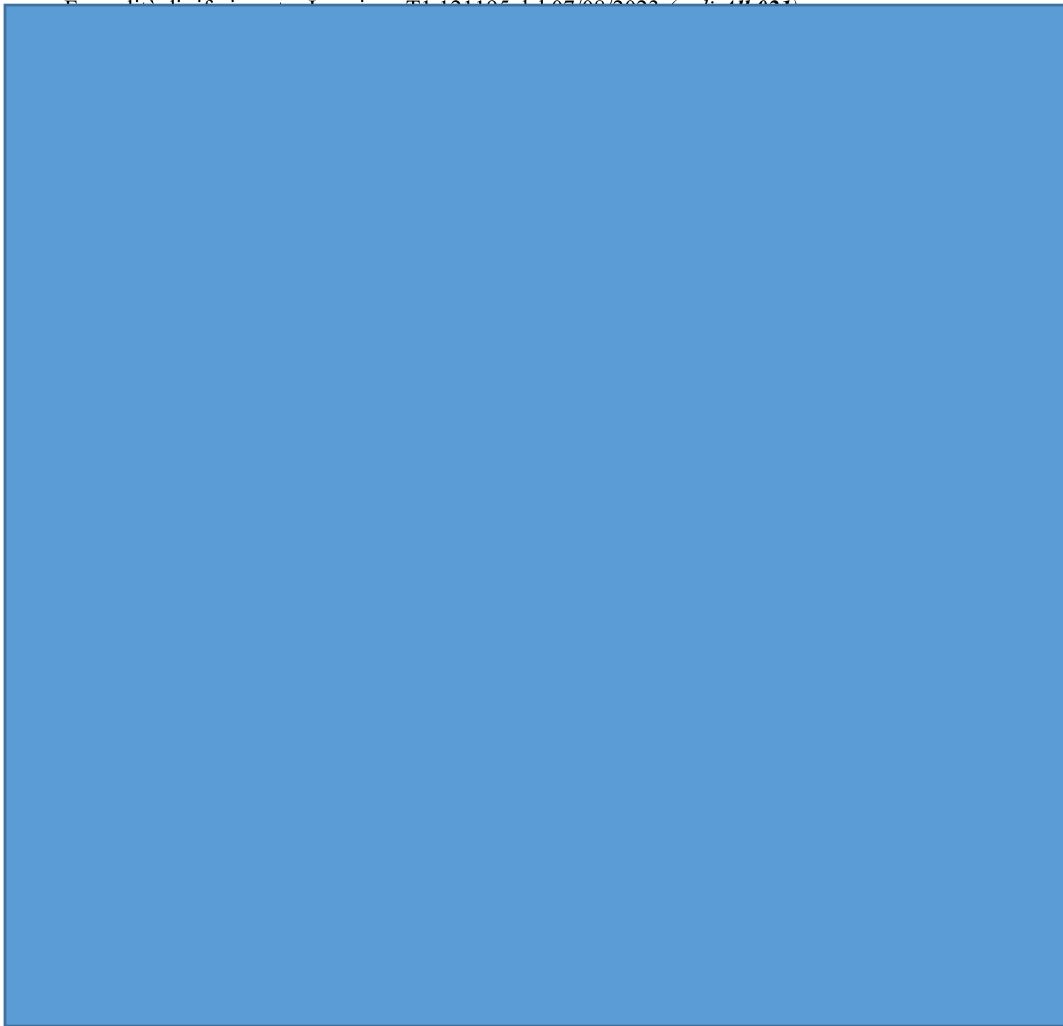
Altresi, come già rilevato dagli stessi certificati ipotecari catastali e dagli atti, nonché dalle visure ipocatastali reperite dallo scrivente, emerge:

- a) *Che il precedente BENE N°1 oggetto di esecuzione, risulta di proprietà della seguente società:*

- *XXXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in Latina (LT) codice fiscale: XXXXXXXXXXXX divenuta proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/03/2011 ricevuto dal Notaio Gentile Paola, in Latina (LT), numero 377/259 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 01/04/2011 ai numeri 7765/5186, da XXXXXX XXXXXXXX nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (vedi **All.019**).*

XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di donazione del 11/12/1973 ricevuto dal Notaio Corbò Mario Giuseppe in Latina (LT), numero 112316/12250 di repertorio, trascritto presso

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**



- **Bene N°7 – Box auto ubicato a Latina (LT) in Via Ventuno Aprile n.37, piano S1**

Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Sup. cat. 21 m², rendita € 68,69 – Via Ventuno Aprile n. 37 Piano S1.

Altresì, (come già rilevato dagli stessi certificati ipotecari catastali e dagli atti, nonché dalle visure ipocata-
stali reperite dallo scrivente, emerge:

a) *Che il precedente BENE N°7 oggetto di esecuzione, risulta di proprietà della seguente società:*

- *Costruzioni Generali S.r.l. con sede in Latina (LT) codice fiscale: 02572970594 divenuta proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/03/2011 ricevuto dal Notaio Gentile Paolina, in Latina (LT), numero 377/259 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di La-*



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

tina in data 01/04/2011 ai numeri 7765/5186, da Mariano Cessari nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: CSSMRN48B20E472J (vedi [All.019](#)).

Mariano Cessari nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: CSSMRN48B20E472J divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di donazione del 11/12/1973 ricevuto dal Notaio Corbò Mario Giuseppe in [redacted] 2316/12250 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Velletri [redacted] numeri 17357/13222 dal signor Cessari Giovanni nato ad Avellino il 03/10/1906 il quale si riservava l'usufrutto e successiva riunione di usufrutto in morte del signor Cessari Giovanni nato ad Avellino il 03/10/1906 deceduto il 10/01/1981.

b) che quanto di seguito riportato, rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli verificate alla data del 07.08.2023 relativamente al BENE esecutato N°7 (vedi [All.033](#)).

- 1 **TRASCRIZIONE del 13/01/2015 - Registro Particolare 477 Registro Generale 563**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 81765/30956 del 10/12/2014
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Ispezione T1 121195 del 07/08/2023 (vedi [All.021](#))
- 2 **ANNOTAZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 131 Registro Generale 1133**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 81700/30902 del 28/11/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4085 del 2011
Ispezione T1 363919 del 17.05.2021 (vedi [All.022](#))
- 3 **TRASCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 5373 Registro Generale 7189**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 82195/31268 del 28/03/2015
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Ispezione T1 121195 del 07/08/2023 (vedi [All.023](#))
- 4 **ISCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 3101 Registro Generale 20170**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4150/5719 del 27/08/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Ispezione T1 118476 del 07.08.2023 (vedi [All.026](#))
- 5 **TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 19498 Registro Generale 25748**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3408 del 05/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Ispezione T1 118476 del 07.08.2023 (vedi [All.027](#)).

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- **Bene N°7 – Box auto ubicato a Latina (LT) in Via Ventuno Aprile n.37, piano S1**

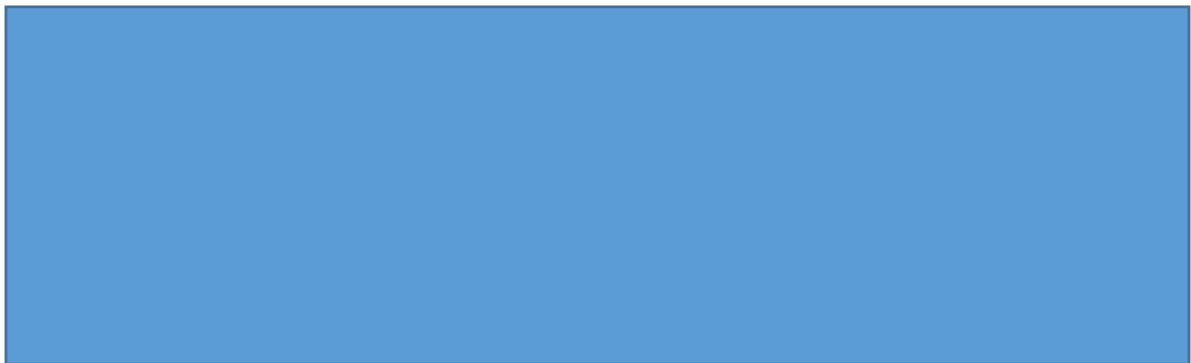
Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Sup. cat. 21 m², rendita € 68,69 – Via Ventuno Aprile n. 37 Piano S1.

Dall'analisi della visura storica per immobile effettuata dallo scrivente in data 01.11.2022 eseguita al catasto fabbricati (*vedi All.053*), non emerge nessuna incongruenza dell'intestazione della proprietà. E' comunque certo affermare che il quadro identificativo rappresentato nell'atto di pignoramento e quello raccolto dallo scrivente permette di poter esattamente individuare il bene oggetto di procedura. Non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare il bene pignorato e la sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

Si evince altresì la corrispondenza e la corretta collocazione dell'unità immobiliare con l'elaborato planimetrico agli atti catastali depositato con prot. n°LT0062297 del 07.07.2021 (*vedi All.046*). L'immobile esecutato facente parte del fabbricato presente sulla particella n°1220, risulta essere inserito correttamente nella mappa catastale del Foglio n°146 (*vedi All.047*).

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°146, particella n°1220 confina con i seguenti immobili identificati al C.F. del Comune di Latina (LT), *salvo altri*:

- A nord, con la rampa ed area di manovra - B.C.N.C. identificata con il sub 42 della particella 1220;
- A sud, con B.C.N.C. identificato con il sub 57 della particella 1220;
- Ad est, con altro box auto identificato con il sub 53 della particella 1220;
- Ad ovest, con rampa e area di manovra - B.C.N.C. identificato con il sub 42 della particella 1220.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

- **Bene N°7 – Box auto ubicato a Latina (LT) in Via Ventuno Aprile n.37, piano S1**

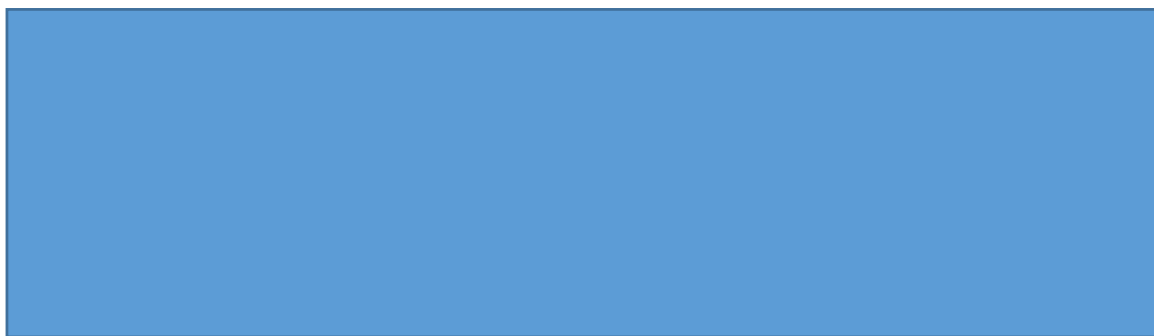
Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Sup. cat. 21 m², rendita € 68,69 – Via Ventuno Aprile n. 37 Piano S1.

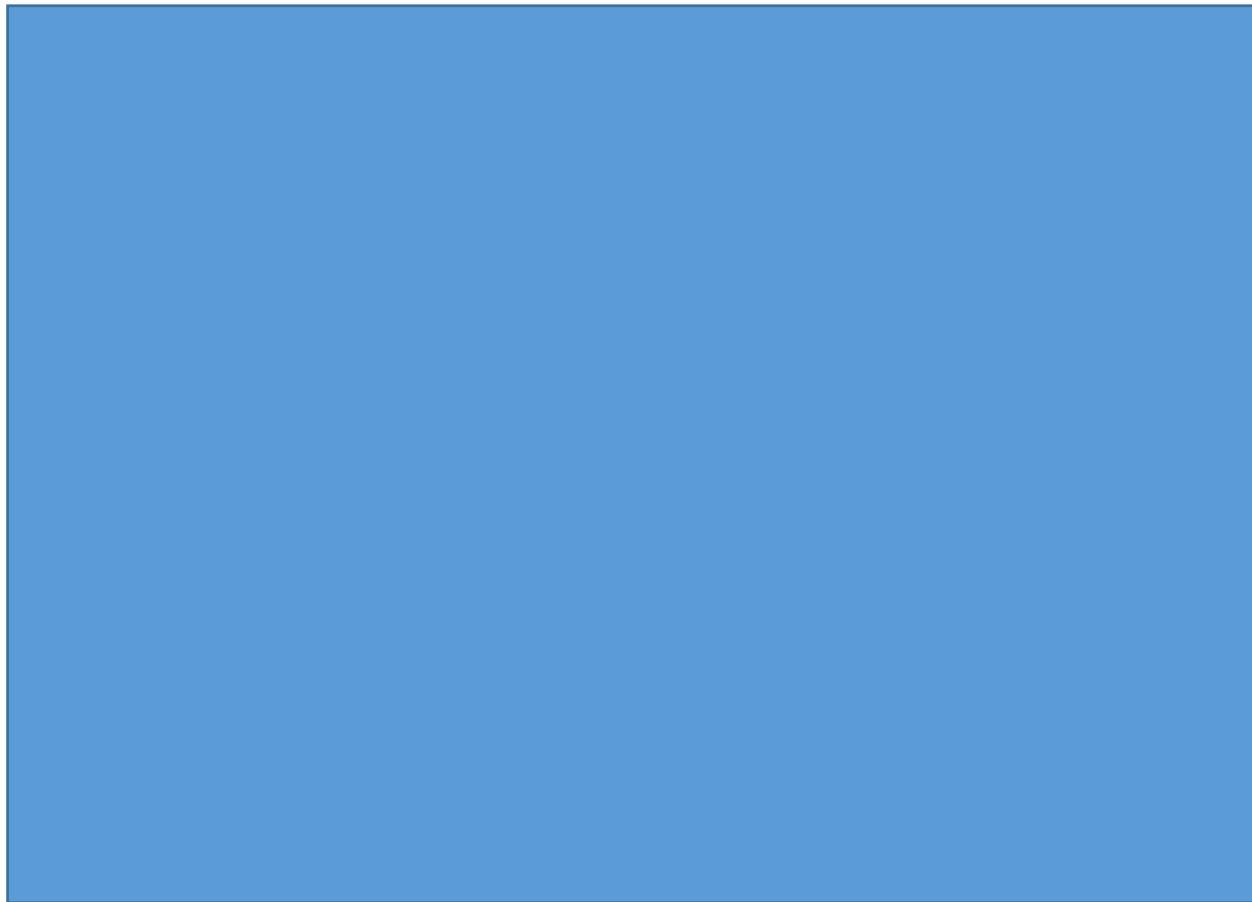
Dall'analisi della visura storica per immobile effettuata dallo scrivente in data 01.11.2022 eseguita al catasto fabbricati (*vedi All.053*), non emerge nessuna incongruenza dell'intestazione della proprietà. E' comunque certo affermare che il quadro identificativo rappresentato nell'atto di pignoramento e quello raccolto dallo scrivente permette di poter esattamente individuare il bene oggetto di procedura. Non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare il bene pignorato e la sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

Si evince altresì la corrispondenza e la corretta collocazione dell'unità immobiliare con l'elaborato planimetrico agli atti catastali depositato con prot. n°LT0062297 del 07.07.2021 (*vedi All.046*). L'immobile esecutato facente parte del fabbricato presente sulla particella n°1220, risulta essere inserito correttamente nella mappa catastale del Foglio n°146 (*vedi All.047*).

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°146, particella n°1220 confina con i seguenti immobili identificati al C.F. del Comune di Latina (LT), *salvo altri*:

- A nord, con la rampa ed area di manovra - B.C.N.C. identificata con il sub 42 della particella 1220;
- A sud, con B.C.N.C. identificato con il sub 57 della particella 1220;
- Ad est, con altro box auto identificato con il sub 53 della particella 1220;
- Ad ovest, con rampa e area di manovra - B.C.N.C. identificato con il sub 42 della particella 1220.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI**Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI****BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1** (sub 54)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, ricade secondo le previsioni di P.R.G. vigente in zona P.P.E. denominata "R0".

Si evidenzia altresì che il suddetto bene risulta interessato da perimetrazione del P.T.P.R. della Regione Lazio (approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n.5, pubblicata sul Supplemento n. 2 al BURL n. 56 del 10 giugno 2021), che ricomprende l'edificio nell'area definita "Individuazione degli immobili e delle Aree Tipizzati dal Piano Paesistico (art. 134 co. 1, lett. c) D. Lgs. 42/04)" come "Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia della profondità di 150 metri" (art. 29 comma 5 del P.R.P.R.). L'area interessata ricade marginalmente nella fascia contermini di 150 metri degli insediamenti urbani storici (c.d. fascia di rispetto), in "area urbanizzata" individuata dal P.T.P.R..

Da analisi documentale eseguita presso gli uffici tecnici del Comune di Latina ed a seguito di indagini suppletive eseguite dallo scrivente E.d.G., facendo anche riferimento a quanto riportato in precedenza, l'u.i. componente il bene presenta la seguente legittimazione urbanistica ed edilizia:



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e L.R. n°21/2009 (denominata Piano Casa), prot. n. 55695 del 12.05.2011 – pratica n. 213/2011 per demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare (*vedi All.070*);
2. Permesso di Costruire in Sanatoria n°29/PC del 10.06.2013 a seguito di Accertamento di Conformità di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/2001 presentato in data 22.04.2013, relativo alla D.I.A. n. 213/2011 del 12.05.2011 (*vedi All.071*);
3. Variante all'Accertamento di Conformità del 22.04.2013 ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n°380/01, presentata in data 28.05.2014 prot. n°74094 – D.I.A. n°270/2014 (*vedi All.072*), per diversa distribuzione degli spazi interni dei vari piani e del piano interrato e lo spostamento di una parte di superficie residenziale dal piano primo al piano terra.

Non risulta essere presente il certificato di agibilità dell'immobile.

Da quanto analizzato, acquisito e rilevato anche presso gli uffici amministrativi di competenza, si evidenzia che nel fascicolo edilizia privata, non risulta essere presente altra documentazione relativa ad eventuali altri titoli edilizi riguardanti il bene esecutato.

Esaminata la documentazione urbanistica sopra citata, lo scrivente E.d.G., può asserire che esistono non conformità minori del bene oggetto di esecuzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Precisamente, è stata rilevata la seguente difformità riguardanti la porzione immobiliare residenziale, censita al foglio n°146 particella n°1220 sub n°54:

- a) Altezza difforme dal titolo abilitativo. Tale difformità riguarda l'altezza di interpiano del box auto che risulta essere pari a ml. 2,51 c.ca anziché ml. 2,40. Tale altezza è difforme rispetto a quanto censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) e l'intervento risulta essere stato realizzato in modo difforme dal titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:
 - a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizza-

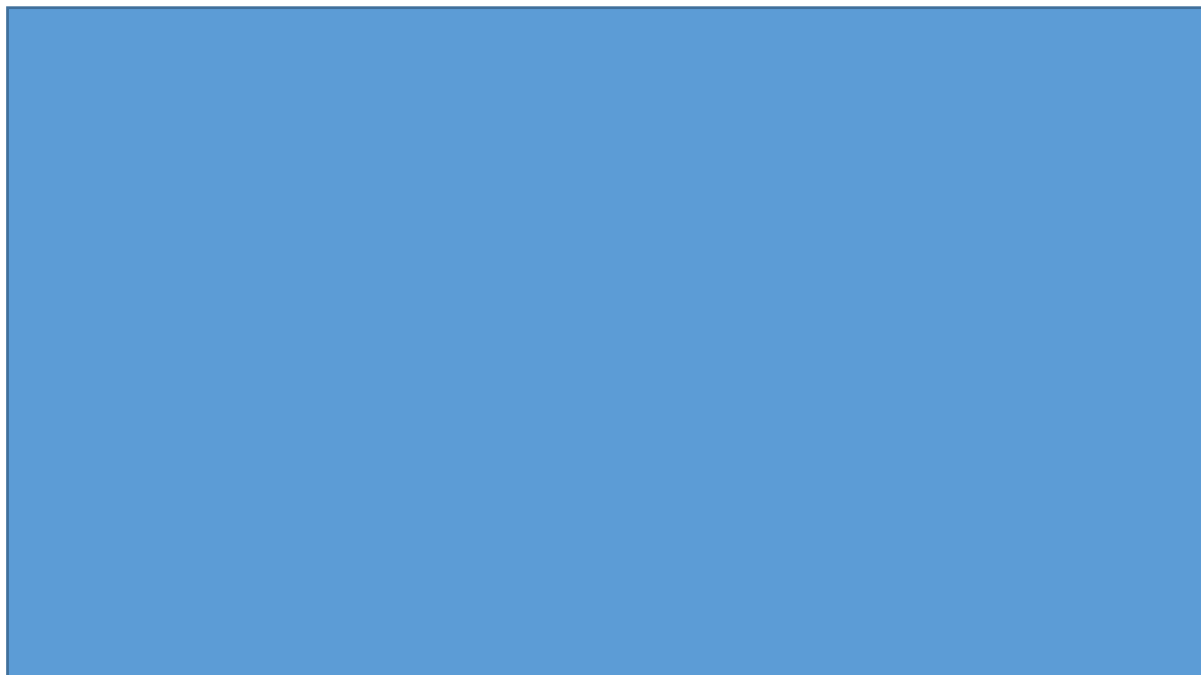


Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

zione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità", che nel caso specifico ESISTE.

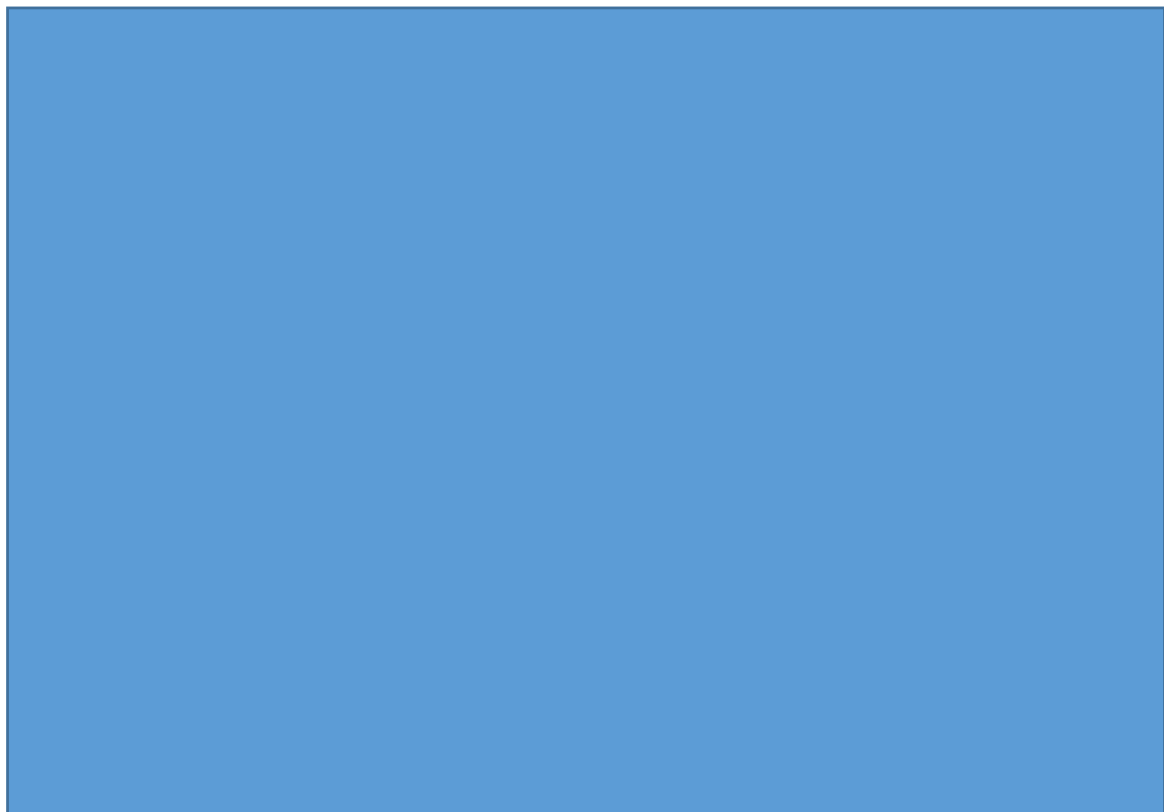
Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la sanatoria a mezzo dell'art. 37 del d.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).**

Gli importi stimati relativi alle spese per l'eliminazione delle difformità meglio sopra descritte che comprende altresì il compenso tecnico-professionale per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria (compresa la sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti) e la variazione catastale per la sola rettifica dell'altezza di interpiano dell'immobile, risulta essere pari a **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00)** da disporsi a carico dell'aggiudicatario.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

La porzione immobiliare esecutata è così censita al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT).



BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1 (sub 54)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, cat. C/6.

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- per la quota di 1/1 del **BENE N°7**.

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Latina (LT)	Via Ventuno Aprile n°37 Piano Interrato	Box auto	Autorimessa

L'E.d.G. procederà di seguito con la descrizione del bene esecutato.

Trattasi di un box auto collocato nel piano interrato del fabbricato destinato (in parte) ad autorimessa.

L'ingresso carrabile all'autorimessa è indipendente ed accessibile dal civico 37 di Via Ventuno Aprile, mediante una rampa (identificata come B.C.N.C.) che dal piano stradale porta al piano interrato, previo acces-



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

so tramite un cancello in ferro a due ante dotato di congegno automatico di apertura. Il box auto sito ad ovest dell'autorimessa, è delimitato da una serranda basculante in ferro con apertura manuale. Dall'area di manovra dell'autorimessa è possibile accedere al vano scala ed ascensore del fabbricato che servono tutti i piani dell'edificio. Dall'interno del box auto è possibile accedere tramite una porta all'area identificata come B.C.N.C. (sub 57) che permette l'accesso alle cantine ed ai locali deposito/magazzino del piano interrato. L'immobile è collocato all'interno del perimetro del centro storico della città di Latina, ricadente in un contesto urbano di elevata appetibilità commerciale, collegato alle strade urbane di maggior fruizione.

Seguono le caratteristiche strutturali del BENE N°7.

Fondazioni e struttura portante: calcestruzzo armato

Esposizione: -

Altezza utile interna: piano interrato mt. 2.60

Solai: latero-cementizi

Copertura del fabbricato: piana

Pareti interne: pareti esterne costituite da blocchi in calcestruzzo a faccia-vista

Intonaci: a base cementizia, presente solo all'intradosso del solaio

Tinteggiatura interna: -

Pavimentazione interna: cemento industriale colore grigio

Infissi esterni: telaio in pvc e vetro singolo

Infissi interni: serranda basculante in ferro

Scale interne all'edificio: in c.a. con rivestimento in marmo e pianerottoli in gres porcellanato

Impianti: elettrico esterno a 220 V; Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

Balconi: -

L'immobile, dislocato al piano interrato, si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione interno. Si precisa che non è stata rilevata la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Come relazionato nel precedente paragrafo 4.8, sul suddetto immobile lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità minori sanabili e per le quali l'E.d.G. ha previsto la sanatoria a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

CONSISTENZA E COMPUTO METRICO



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

Segue un prospetto riassuntivo riguardante la consistenza dell'immobile esecutato rilevata in fase di sopralluogo, che tiene conto della superficie legittimata dai titoli di provenienza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,45 mq	20,87 mq	0,50	10,43 mq	2,51	Interrato
Totale superficie convenzionale:				10,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Dunque, la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pignorato risulta essere pari a mq. 10,00.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



particella 1220 sub 55, cat. C/2.

Relazione Peritale

Il C.T. dott. ing. **Eugenio TERELLA**

132



**BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1 (sub 54)**

Lo scrivente E.d.G. rileva che il BENE N°7 oggetto di esecuzione, risulta di proprietà della seguente società:

- XXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l. con sede in Latina (LT) codice fiscale: XXXXXXXX divenuta proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/03/2011 ricevuto dal Notaio Gentile Paolina, in Latina (LT), numero 377/259 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 01/04/2011 ai numeri 7765/5186, da XXXXXX XXXXXXXX nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX (vedi **All.019**).

XXXXXX XXXXXXXX nato a Latina (LT) il 20/02/1948, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di donazione del 11/12/1973 ricevuto dal Notaio Corbò Mario Giuseppe in Latina (LT), numero 112316/12250 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Velletri in data 20/12/1973 ai numeri 17357/13222 dal signor XXXXX XXXXXXXX nato ad Avellino il 03/10/1906 il quale si riservava l'usufrutto e successiva riunione di usufrutto in morte del signor XXXXX XXXXXXXX nato ad Avellino il 03/10/1906 deceduto il 10/01/1981.

Alla data odierna, configura una nuova identità catastale (vedi **All.091**) rispetto a quella identificata nel sopracitato atto di provenienza, a seguito dell'esecuzione di opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare, legittimato dai seguenti titoli edilizi:



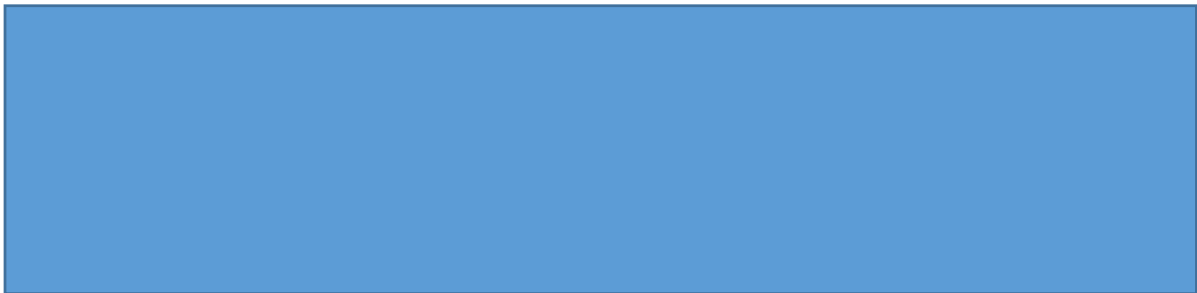
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e L.R. n°21/2009 (denominata Piano Casa) , prot. n. 55695 del 12.05.2011 – pratica n. 213/2011 per demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare (*vedi AII.070*);
2. Permesso di Costruire in Sanatoria n°29/PC del 10.06.2013 a seguito di Accertamento di Conformità di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/2001 presentato in data 22.04.2013, relativo alla D.I.A. n. 213/2011 del 12.05.2011 (*vedi AII.071*);
3. Variante all'Accertamento di Conformità del 22.04.2013 ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n°380/01, presentata in data 28.05.2014 prot. n°74094 – D.I.A. n°270/2014 (*vedi AII.072*), per diversa distribuzione degli spazi interni dei vari piani e del piano interrato e lo spostamento di una parte di superficie residenziale dal piano primo al piano terra.

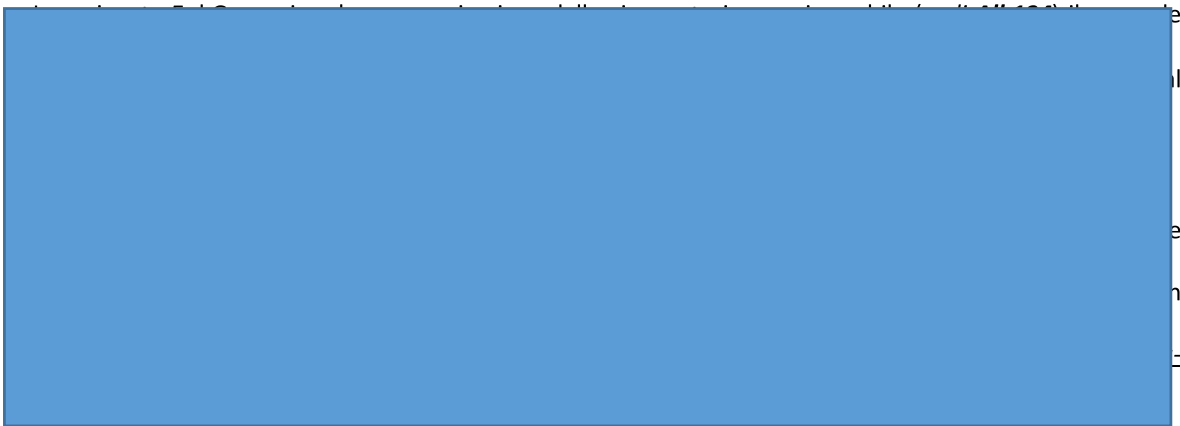
Come rappresentato graficamente nell'Allegato 092 (*vedi AII.092*) ove è riportata la planimetria rilevata dallo scrivente E.d.G., in sede d'indagine e rilievo, si è potuto riscontrare la non perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimante (urbanistico e catastale). Precisamente è stata accertata la seguente difformità (*vedi AII.093*):

- a) Altezza difforme dal titolo abilitativo. Tale difformità riguarda l'altezza di interpiano del box auto che risulta essere pari a ml. 2,51 c.ca anziché ml. 2,40. Tale altezza è difforme rispetto a quanto censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) e l'intervento risulta essere stato realizzato in modo difforme dal titolo abilitativo.

Lo scrivente può affermare, ad eccezione di quanto sopra riportato ed evidenziato nel precedente punto a), che il BENE N°7 pignorato e regolarmente legittimato, non presenta difformità riconducibili a sconfinamenti, invasioni di aree aliene diverse o comunque non pignorate. Pertanto null'altro si ravvede e si segnala per quanto ulteriormente richiesto nel quesito.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**



BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1 (sub 54)

Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Sup. cat. 21 m², rendita € 68,69 – Via Ventuno Aprile n. 37 Piano S1.

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

- Per la quota di 1/1 del BENE N°7, intestato alla XXXXXXXXX XXXXXXX S.r.l. con sede in Latina (LT) codice fiscale: XXXXXXXXXX.

E' possibile affermare che i titolari Catastali, corrispondono a quelli Reali.

Dalla lettura delle visure storiche catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (*vedi AlI.053*), è possibile riassumere la cronistoria catastale dell'immobile esecutato. Precisamente dall'analisi delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, emerge che la nuova identificazione catastale deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/09/2021 Pratica n. LT0080414 in atti dal 06/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 40884.1/2021); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2017 Pratica n. LT0097453 in atti dal 05/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25820.1/2017); VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2015 Pratica n. LT0152382 in atti dal 04/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 72780.1/2015); VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. LT0097117 in atti dal 05/08/2014 DIV - UFU (n. 13931.1/2014).



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

Lo scrivente E.d.G. precisa che, come si evince dalla visura storica per immobile (*vedi All.124*) il mappale 1220 deriva da demolizione totale DEMOLIZIONE TOTALE del 07/10/2011 Pratica n. LT0257480 in atti dal 07/10/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n.35649.1/2011), dei mappali 1217 subb 1, 2 e 3.

Pertanto, facendo riferimento al precedente quadro riassuntivo non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare ed individuare il bene pignorato. La sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI Curatore Giudiziario Dott.ssa A. TULLI

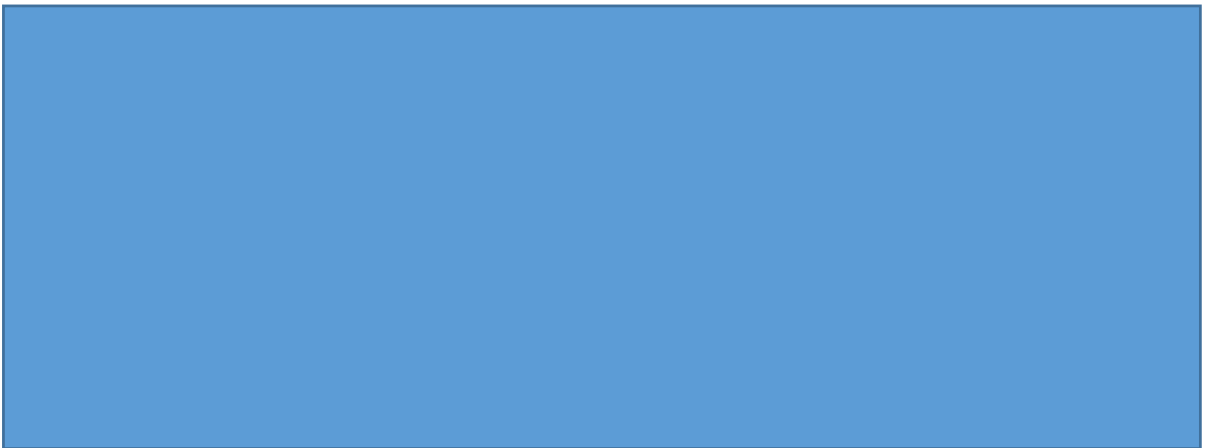
Ispezione T1 118476 del 07.08.2023 (vedi [All.027](#)).

• **Bene N°7 – Box auto ubicato a Latina (LT) in Via Ventuno Aprile n.37, piano S1**

Identificato al C.F. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m², Sup. cat. 21 m², rendita € 68,69 – Via Ventuno Aprile n. 37 Piano S1.

Quanto di seguito riportato, rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli verificate alla data del 07.08.2023 relativamente al BENE esecutato N°7 (vedi [All.033](#)).

- 1 **TRASCRIZIONE del 13/01/2015 - Registro Particolare 477 Registro Generale 563**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 81765/30956 del 10/12/2014
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Ispezione T1 121195 del 07/08/2023 (vedi [All.021](#))
- 2 **ANNOTAZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 131 Registro Generale 1133**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 81700/30902 del 28/11/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4085 del 2011
Ispezione T1 363919 del 17.05.2021 (vedi [All.022](#))
- 3 **TRASCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 5373 Registro Generale 7189**
Pubblico ufficiale CELESTE GIUSEPPE Repertorio 82195/31268 del 28/03/2015
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Ispezione T1 121195 del 07/08/2023 (vedi [All.023](#))
- 4 **ISCRIZIONE del 28/08/2019 - Registro Particolare 3101 Registro Generale 20170**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4150/5719 del 27/08/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Ispezione T1 118476 del 07.08.2023 (vedi [All.026](#))
- 5 **TRASCRIZIONE del 14/10/2021 - Registro Particolare 19498 Registro Generale 25748**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 3408 del 05/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Ispezione T1 118476 del 07.08.2023 (vedi [All.027](#)).



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**


Non risultano essere presenti contenziosi in corso tra il Condominio e terze parti.

BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1 (sub 54)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, cat. C/6.

La porzione immobiliare, costituita dall'appartamento sita al piano primo detiene 1,60 millesimi.

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione relative all'immobile esecutato, risultano essere pari ad € 46,74.

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio  (vedi **Art.125**), si evince la presenza delle seguenti spese condominiali scadute non pagate dall'esecutato (negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, 2021-2022):

- Quote condominiali 2021 per un importo pari ad € 36,84;
- Quote condominiali 2022 per un importo pari ad € 31,18.

Pertanto, il totale degli oneri condominiali scaduti e non pagati dall'esecutato è pari ad € 68,02.

Non risultano essere presenti contenziosi in corso tra il Condominio e terze parti.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

BENE N°7 – BOX AUTO UBICATO A LATINA (LT) IN VIA VENTUNO APRILE N.37, PIANO S1 (sub 54)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) al foglio 146 particella 1220 sub 54, ricade secondo le previsioni di P.R.G. vigente in zona P.P.E. denominata "R0".

Si evidenzia altresì che il suddetto bene risulta interessato da perimetrazione del P.T.P.R. della Regione Lazio (approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n.5, pubblicata sul Supplemento n. 2 al BURL n. 56 del 10 giugno 2021), che ricomprende l'edificio nell'area definita "Individuazione degli immobili e delle Aree Tipizzati dal Piano Paesistico (art. 134 co. 1, lett. c) D. Lgs. 42/04)" come "Insediamenti urbani storici e territori contermini in una fascia della profondità di 150 metri" (art. 29 comma 5 del P.R.P.R.). L'area interessata ricade marginalmente nella fascia contermini di 150 metri degli insediamenti urbani storici (c.d. fascia di rispetto), in "area urbanizzata" individuata dal P.T.P.R..

Da analisi documentale eseguita presso gli uffici tecnici del Comune di Latina ed a seguito di indagini suppletive eseguite dallo scrivente E.d.G., facendo anche riferimento a quanto riportato in precedenza, l'u.i. componente il bene presenta la seguente legittimazione urbanistica ed edilizia:

1. Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e L.R. n°21/2009 (denominata Piano Casa), prot. n. 55695 del 12.05.2011 – pratica n. 213/2011 per demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare (*vedi All.070*);
2. Permesso di Costruire in Sanatoria n°29/PC del 10.06.2013 a seguito di Accertamento di Conformità di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n°380/2001 presentato in data 22.04.2013, relativo alla D.I.A. n. 213/2011 del 12.05.2011 (*vedi All.071*);
3. Variante all'Accertamento di Conformità del 22.04.2013 ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. n°380/01, presentata in data 28.05.2014 prot. n°74094 – D.I.A. n°270/2014 (*vedi All.072*), per diversa distribuzione degli spazi interni dei vari piani e del piano interrato e lo spostamento di una parte di superficie residenziale dal piano primo al piano terra.

Non risulta essere presente il certificato di agibilità dell'immobile.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI Curatore Giudiziario Dott.ssa A. TULLI

Da quanto analizzato, acquisito e rilevato anche presso gli uffici amministrativi di competenza, si evidenzia che nel fascicolo edilizia privata, non risulta essere presente altra documentazione relativa ad eventuali altri titoli edilizi riguardanti il bene esecutato.

Esaminata la documentazione urbanistica sopra citata, lo scrivente E.d.G., può asserire che esistono non conformità minori del bene oggetto di esecuzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Precisamente, è stata rilevata la seguente difformità riguardanti la porzione immobiliare residenziale, censita al foglio n°146 particella n°1220 sub n°54:

a) Altezza difforme dal titolo abilitativo. Tale difformità riguarda l'altezza di interpiano del box auto che risulta essere pari a ml. 2,51 c.ca anziché ml. 2,40. Tale altezza è difforme rispetto a quanto censito al N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) e l'intervento risulta essere stato realizzato in modo difforme dal titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:

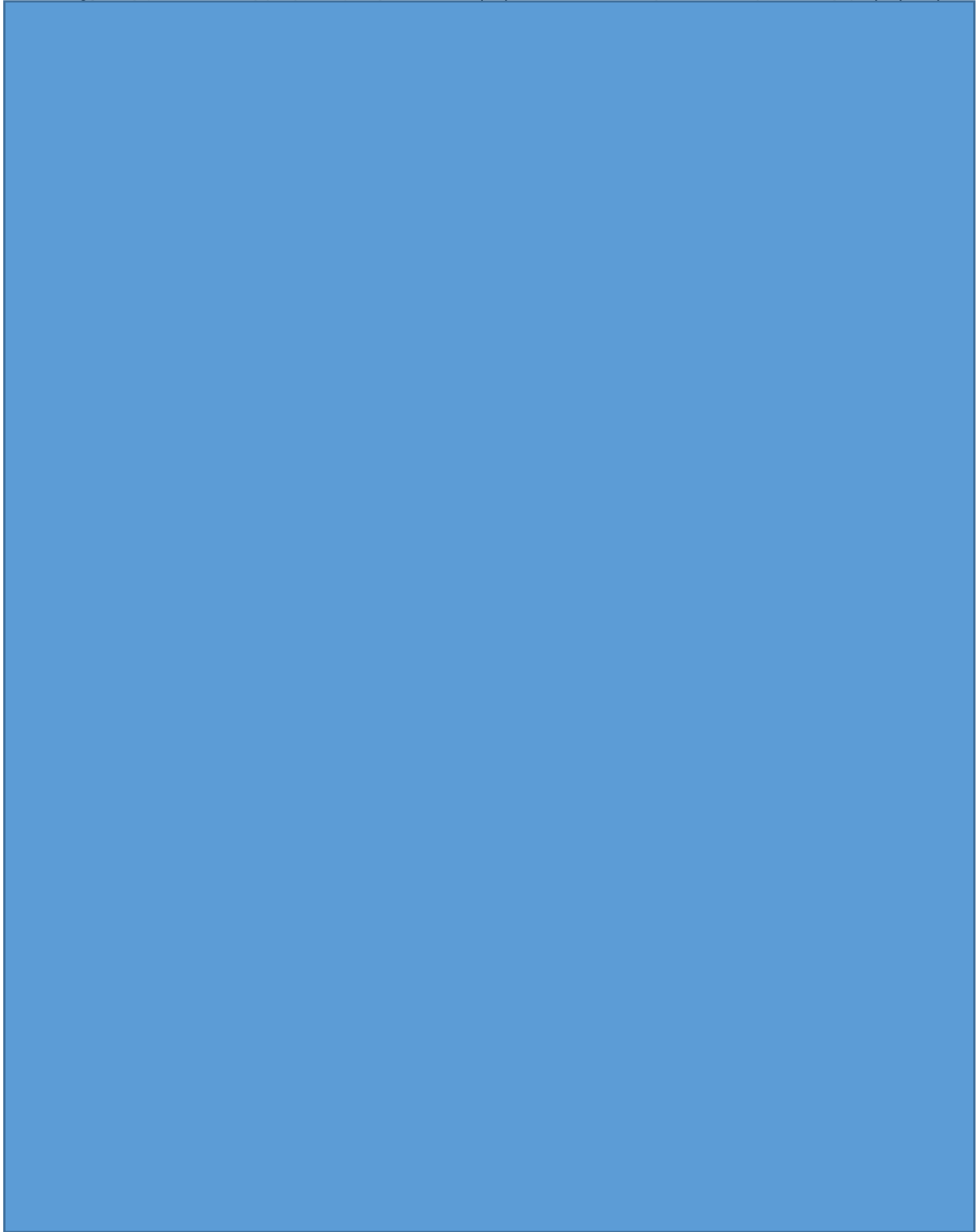
- a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità", che nel caso specifico ESISTE.

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la sanatoria a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).**

Gli importi stimati relativi alle spese per l'eliminazione delle difformità meglio sopra descritte che comprende altresì il compenso tecnico-professionale per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria (compresa la

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI Curatore Giudiziario Dott.ssa A. TULLI

sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti) e la variazione catastale per la sola rettifica dell'altezza di interpiano dell'immobile, risulta essere pari a **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento//00)** da disporsi a carico dell'aggiudicatario.





Stima del BENE N°7 – LOTTO 7

L'Osservazione del Mercato Immobiliare, operando un'indagine di mercato su macro zona e con aggiornamenti al 2° semestre 2022, fissa come parametri di riferimento:

1.	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
	Abitazioni civili	Normale	1500	1650	L	5,7	7,5	N
	Abitazioni civili	Ottimo	1750	2100	L	7,3	8,3	N
	Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1250	L	6,1	6,4	N
	Box	Normale	650	950	L	2,8	4,2	N
Relazione P.	Ville e Villini	Normale	1650	2300	L	6,7	8,3	N



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

Dunque, secondo le indicazioni dell'OMI, per gli immobili residenziali in ottimo stato conservativo, il valore di stima oscilla tra € 1.750,00/mq e € 2.100,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita).

Indagini di mercato dirette, attuali e più restrittive, portano invece ad avere un intervallo di riferimento (tolto valori che lo scrivente ritiene congrui):

2. *destinazione residenziale – Abitazioni civili* € 2.000,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in ottimo stato di conservazione;

E' da considerare il contesto di tipo urbano nel quale si colloca il BENE 7 costituente il LOTTO 7: l'immobile è collocato all'interno del perimetro del centro storico della città di Latina, ricadente in un contesto urbano di elevata appetibilità commerciale, collegato alle strade urbane di maggior fruizione. Pertanto, lo scrivente E.d.G. considererà, sulla base anche di riferimenti oggettivi, il seguente valore di stima:

Valore di stima per residenze per civile abitazione in stato di conservazione ottimo: € 2.000,00/mq

Lo scrivente tiene a precisare che l'intervallo economico di stima dei beni staggiti, è stato individuato tenendo bene in esame:

1. le caratteristiche urbanistiche, strutturali e di percorrenza della viabilità prossima agli immobili in esame;
2. lo stato di conservazione dell'immobile residenziale, che esterna dell'intero compendio immobiliare ospitante.

Sulla base di quanto asserito e per meglio procedere si riporta quanto di seguito:

STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI LATINA FOGLIO 146 MAPPALE 1220 SUB 54

<u>PROPRIETA'</u> :	XXXXXXXXX XXXXXXXX S.r.l.
<u>REGOLARITA' EDILIZIA:</u>	parzialmente in regola con la normativa urbanistica
<u>SITUAZIONE IPOTECARIA:</u>	Sono presenti ipoteche



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come via XXI Aprile al civico n°37 – Comune di Latina (LT). In relazione all'ambito urbano, la zona in oggetto è da definirsi: centro storico.

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito:

- a) con non rilevante traffico veicolare per la zona di accesso
- b) con facilità di parcheggio
- c) media commerciabilità

Le caratteristiche strutturali e di percorrenza della viabilità prossima all'immobile in esame determinano nella fattispecie un giudizio di accessibilità agevole.

CONSISTENZA E COMPUTO METRICO

Segue un prospetto riassuntivo riguardante la consistenza dell'immobile esecutato rilevata in fase di sopralluogo, che tiene conto della superficie legittimata dai titoli di provenienza.

Consistenza:	Sup. resid/le coperta	Mq. 0,00	Mq. Comm.li	0,00
	Sup. accessori	Mq. 19,45	Mq. Comm.li	10,43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,45 mq	20,87 mq	0,50	10,43 mq	2,51	Interrato
Totale superficie convenzionale:				10,43 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Calcolo del valore di mercato	
<i>Elementi per l'elaborazione</i>	a) Valore medio unitario di zona : €/Mq. 2.000,00
	b) Superficie comm.le complessiva : Mq. 10,00
a) x b)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 20.000,00 (A)

Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile in oggetto, corrisponde all'importo pari a **€ 20.000,00** (somma di A).

BENE N°7 – LOTTO 7 Riassunto di Stima

A seguito dell'analisi effettuata si può affermare che il più probabile valore di stima del bene immobiliare corrisponde all'importo pari ad € 20.000,00.

Al prezzo di stima concorrono le decurtazioni correlate alle negatività riscontrate e quantificate nel par.

4.8 relative alla sanatoria delle opere difformi ed al ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **A. LULLI** Curatore Giudiziario Dott.ssa **A. TULLI**

TOTALE DECURTAZIONI (par. 4.8): € 2.500,00

Pertanto, il valore di stima per il **Lotto 7** (lotto dato dal **BENE 7**) è pari a

Valore di Stima Lotto 7 = € 20.000,00 - € 2.500,00 = € 17.500,00

