
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Risi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 05/09/2021, il sottoscritto Geom. Risi Andrea, con studio in Via Pitagora, 14 - 04100 - Latina (LT), email studioar94@gmail.com;geom.andrea.risi@gmail.com, PEC andrea.risi@geopec.it, Tel. 339 4949932, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2021 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 Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.420411,12.854510)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con tipologia a schiera.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

Confinante a Nord-NordEst con distacco verso strada sterrata di accesso, ad Est con u.i. adiacente ed a Sud con distacco verso particella 558.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,82 mq	65,26 mq	1,00	65,26 mq	271,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,53 mq	5,53 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Cortile	53,07 mq	47,50 mq	0,18	8,55 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il cortile è gravato da una servitù di passaggio condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1982 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 63 mq Rendita € 162,68 Piano T-1 Graffato 507
Dal 21/04/2010 al 30/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 63 mq



		Rendita € 162,68 Piano T-1 Graffato 507
Dal 30/08/2017 al 01/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 63 mq Rendita € 162,68 Piano T-1 Graffato 507

L'intestazione catastale attuale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	249	506	1	2	A3	2	3,0	55 mq	162,68 €	1	507

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La planimetria catastale in atti rappresenta una diversa distribuzione degli spazi interni, precisamente è rappresentato un piccolo vano cucina, oggi unito al soggiorno in un unico vano, oltre alla rimozione della porta che separava il corridoio dal soggiorno. Inoltre il balcone raffigurato è di maggior consistenza di quello reale. Si rimette la planimetria redatta sull'esatto stato dei luoghi rilevati.

L'aggiornamento catastale della planimetria oggi riportata in atti, mediante una procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, comporta una spesa complessiva di circa € 700,00 comprensiva dei diritti catastali.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare ad uso residenziale edificata in maggior consistenza, ma sin dal completamento dei lavori risulta essere stata frazionata nella consistenza ad oggi rilevabile.



PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in pessimo stato conservativo sia esternamente che internamente, nonostante la sostituzione recente della pavimentazione e delle porte interne. L'impianto elettrico, pericolosamente alimentato, presenta varie scatole portafrutti aperte, lo stesso non è conforme alle attuali normative. Evidenti ed estese macchie di condensa nelle pareti e soffitti delle camere. Impianto di riscaldamento mancante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio condominiale, per circa ml. 1,50 antistante la facciata principale. L'area non risulta gravata da livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in questione fa parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, edificato con tipologia a schiera, su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo). La facciata principale (dove si hanno gli accessi) è orientata a N.N.E. La struttura portante in elevazione è in muratura di blocchi di cls prefabbricati, solai in latero-cemento, copertura a tetto. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco grezzo tipo "sbruffato", tinteggiato. Le pareti interne sono intonacate così come i soffitti e sono tinteggiate con pittura semilavabile. La pavimentazione è stata eseguita recentemente con listoni di gres porcellanato delle dimensioni di circa 15x60 posati a "cassero regolare". Gli infissi esterni sono in alluminio tipo R40 di colore bianco (RAL9016) con vetrocamera completati da persiane anch'esse in alluminio di colore marrone (RAL8017). Il portoncino d'ingresso in legno laccato, vetusto. Le porte interne sostituite recentemente sono in mdf di colore bianco. La scala di accesso condominiale è del tipo a chiocciola in ferro. L'impianto elettrico non a norma, con scatole senza frutti e fili scoperti e pericolosamente alimentato. L'impianto di riscaldamento mancante, viene sostituito da una stufa a legna posta nel soggiorno e da alcuni scaldini elettrici montanti sulle pareti delle camere da letto. L'area esclusiva al piano terra è recintata con pannelli prefabbricati in cls e cancello carrabile e pedonale in ferro e legno, su detta area insiste una servitù di passaggio condominiale della larghezza di circa ml.1,50 a ridosso delle facciate dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1982 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FARANO	13/08/1982	29932	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	07/09/1982	10699	13063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2010 al 30/08/2017	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	21/04/2010	1207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	09/06/2010	15436	9134
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONANNI ALESSANDRO	30/08/2017	6720	3979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	05/09/2017	19846	14417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 03/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 05/09/2017
Reg. gen. 19847 - Reg. part. 2914
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: BONANNI ALESSANDRO
Data: 30/08/2017
N° repertorio: 6721
N° raccolta: 3980

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 29/06/2021
Reg. gen. 16588 - Reg. part. 12560
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Unità immobiliare in questione, è stata edificata in difformità alla Lic. Edilizia n. 34046/75 e per tali abusi non sono state presentate Istanze di Condonò ai sensi di nessuna delle Leggi emanate (47/85, 724/94 e 326/203) né nella precedente E.I. n.157/05 il CTU ha indicato la possibilità di riammissione al Condonò L.326/03 ai sensi dell'art. 46 c.5 DPR 380/01, né oggi può essere regolarizzato in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 per mancanza della doppia conformità. E' opportuno precisare che date le caratteristiche dell'immobile ed il contesto in cui è inserita l'unità immobiliare in questione, appare improbabile la rimozione delle cause dell'abuso in quanto bisognerebbe demolire l'ampliamento sul lato sud che si sviluppa per ml. 9,39 mentre risulta approvato uno sviluppo pari a ml. 8,25. Inoltre bisogna demolire un'area pari ad a mq. 2,80 x



0,80 da cielo a terra. Risultano inoltre le diverse quote altimetriche del piano di calpestio del piano primo, oggi poste a ml. 3,00 dal piano 0.00 di campagna, mentre dovevano essere impostate a ml.2,70 secondo il progetto approvato. Intervenire con le demolizioni sulle strutture portanti per ripristinare le quote e la cubatura di progetto, oltre che pregiudizievole sulla statica di tutto l'edificio, è problematico in quanto, tale intervento, riguarderebbe altre u.i. di altre proprietà, di cui non sappiamo se sono state oggetto di istanze di condono che regolarizzerebbero tali abusi. Per questi motivi, il sottoscritto ritiene l'u.i. oggetto della presente e.i. non commerciabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare è compresa in un complesso immobiliare di maggior consistenza edificata con Licenza Edilizia n.34046 del 04/07/1975, rilasciata dal Comune di Latina al sig. VALLE Giuseppe per la costruzione di un complesso edilizio destinato ad Abitazione padronale e per il personale di servizio ed Uffici per il Camping Fogliano. Per alcune varianti, veniva richiesta una Variante con prot. 27194 del 28/07/1977, approvata nella Commissione Edilizia del 08/02/1978 al n.11, ma non è stata rilasciata la relativa Licenza.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto risulta di dimensioni ampliate rispetto il progetto approvato, così come le quote di progetto non sono state rispettate. Dette difformità, sono stata anche rilevate e confermate dal Comune di Latina in una nota del 29/09/1983 prot.52388/36683 che si allega.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito alcun condominio per il complesso immobiliare in questione e pertanto non risultano esserci spese di qualunque genere scadute e da pagare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1
Appartamento sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con tipologia a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 507
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.392,50
Il sottoscritto, ha rilevato mediante la conoscenza diretta e mediante l'interrogazione al sito GeoComparabili di Geoweb e sul sito web comparabilitalia.it un prezzo medio di mercato per immobili dalle caratteristiche simili, ubicati nelle immediate vicinanze, compravvenduti in data recente. Detta indagine mi ha indicato in € 1100,00/mq il prezzo per un immobile compravvenduto nel giugno 2021 sito in Via Tremiti, in buone condizioni circa lo stato d'uso. L'u.i. in questione, ha uno stato d'uso pessimo e con interventi urgenti sia per la messa in sicurezza degli impianti (elettrico, ecc.) e sia per riportarlo ad uno stato d'uso buono come il bene messo a confronto. Detti interventi incidono per circa € 450/mq, pertanto è congruo il prezzo pari ad € 750,00/mq. Bisogna, comunque tenere presente, che detto immobile, per i motivi spiegati nel Capitolo Normativa Urbanistica, non è commerciabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1	75,19 mq	750,00 €/mq	€ 56.392,50	100,00%	€ 56.392,50
				Valore di stima:	€ 56.392,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'Unità immobiliare in questione, è stata edificata in difformità alla Lic. Edilizia n. 34046/75 e per tali abusi non sono state presentate Istanze di Condonò ai sensi di nessuna delle Leggi emanate (47/85, 724/94 e 326/203) né nella precedente E.I. n.157/05 il CTU ha indicato la possibilità di riammissione al Condonò L.326/03 ai sensi dell'art. 46 c.5 DPR 380/01, né oggi può essere regolarizzato in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 per mancanza della doppia conformità. E' opportuno precisare che date le caratteristiche dell'immobile ed il contesto in cui è inserita l'unità immobiliare in questione, appare improbabile la rimozione delle cause dell'abuso in quanto bisognerebbe intervenire sulle strutture portanti oltre che, tale intervento riguarderebbe altre u.i. di cui non sappiamo se sono state oggetto di istanze di condono, in quanto non interessate dall'e.i. in questione.



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 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Risi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio BONANNI (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Lic_Edil_34046 del 04/07/1975 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - EdM_Latina_fg_249_particelle 506-507 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico esterno ed interno (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria in atti (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elab_graf_LE_34046-75 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Comune di Latina del 29-09-1983 (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 03/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1
Appartamento sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con tipologia a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 507 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Unità immobiliare in questione, è stata edificata in difformità alla Lic. Edilizia n. 34046/75 e per tali abusi non sono state presentate Istanze di Condono ai sensi di nessuna delle Leggi emanate (47/85, 724/94 e 326/203) ne nella precedente E.I. n.157/05 il CTU ha indicato la possibilità di riammissione al Condono L.326/03 ai sensi dell'art. 46 c.5 DPR 380/01, ne oggi può essere regolarizzato in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 per mancanza della doppia conformità. E' opportuno precisare che date le caratteristiche dell'immobile ed il contesto in cui è inserita l'unità immobiliare in questione, appare improbabile la rimozione delle cause dell'abuso in quanto bisognerebbe demolire l'ampliamento sul lato sud che si sviluppa per ml. 9,39 mentre risulta approvato uno sviluppo pari a ml. 8,25. Inoltre bisogna demolire un'area pari ad a mq. 2,80 x 0,80 da cielo a terra. Risultano inoltre le diverse quote altimetriche del piano di calpestio del piano primo, oggi poste a ml. 3,00 dal piano 0.00 di campagna, mentre dovevano essere impostate a ml.2,70 secondo il progetto approvato. Intervenire con le demolizioni sulle strutture portanti per ripristinare le quote e la cubatura di progetto, oltre che pregiudizievole sulla statica di tutto l'edificio, è problematico in quanto, tale intervento, riguarderebbe altre u.i. di altre proprietà, di cui non sappiamo se sono state oggetto di istanze di condono che regolarizzerebbero tali abusi. Per questi motivi, il sottoscritto ritiene l'u.i. oggetto della presente e.i. non commerciabile.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - TRAVERSA DI VIA CASILINA SUD n.742, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 249, Part. 506, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 507	Superficie	75,19 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in pessimo stato conservativo sia esternamente che internamente, nonostante la sostituzione recente della pavimentazione e delle porte interne. L'impianto elettrico, pericolosamente alimentato, presenta varie scatole portafrutti aperte, lo stesso non è conforme alle attuali normative. Evidenti ed estese macchie di condensa nelle pareti e soffitti delle camere. Impianto di riscaldamento mancante.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo con corte esclusiva al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con tipologia a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 05/09/2017
Reg. gen. 19847 - Reg. part. 2914
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: BONANNI ALESSANDRO
Data: 30/08/2017
N° repertorio: 6721
N° raccolta: 3980

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 29/06/2021
Reg. gen. 16588 - Reg. part. 12560
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

