
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Drigo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2017 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 16/04/2019, il sottoscritto Ing. Drigo Attilio, con studio in Via Dei Fenici, 7 - 04100 - Latina (LT), email attilio.drigo@libero.it, PEC attilio.drigo@ingpec.eu, Tel. 338 16 83 676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccaporga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco snc)

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato si trova a Roccaporga (Latina) in via Casaine n° 668 (ex Traversa di via Pozzo Nuovo Arco snc). E' parte di una villetta bifamiliare ubicata in collina (esposta a sud ed a 400 m slm). L'area, situata a circa 3 km in linea d'aria dal centro cittadino (Roccaporga), è punteggiata da villette e piccole case. Le stradine di accesso alla zona collinare hanno una sezione piuttosto ridotta e distano dalla via di collegamento principale alla città (via Prati) circa 2,5 km. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case).

L'immobile (al catasto interrato + terra) è dotato di giardino alberato esclusivo, di accesso carrabile e di autorimessa. E' protetto da cancello metallico (al momento del sopralluogo privo di serratura funzionante).

La corte ricopre circa 300 mq complessivamente.

I servizi (scuole, negozi, ospedali, etc.) sono raggiungibili a Roccaporga.

L'immobile staggito risulta conforme a quanto riportato in catasto (tranne piccole variazioni interne inessenziali e la difformità del perimetro di confine da quanto riportato in mappa).

E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 113 del 12/10/1978.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le difformità dalla Licenza edilizia riguardano:

- 1)-Modeste variazioni interne al piano terra (utilizzo come zona notte);
- 2)-Cambio di destinazione d'uso del seminterrato da non residenziale a residenziale (utilizzo come zona giorno);
- 3)-Variazioni interne al seminterrato;
- 4)-Realizzazione di scala interna di collegamento tra i due piani;
- 5)-Realizzazione di due piccoli corpi aggiunti al seminterrato (cantina ed autorimessa);
- 6)-Realizzazione di una piccola baracca esterna;
- 7)-Trasformazione della parte interrata in seminterrata (lasciando circa 60 cm dell'altezza totale fuori terra e realizzando finestre su tutti i lati liberi).

L'immobile, nel suo complesso, si presenta con i normali segni dell'usura dovuta all'età (1981)

La vendita del bene non è soggetta ad 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** - Villetta ubicata a Roccagorga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco snc)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Non è stato depositato l'atto di provenienza ultra-ventennale. Si allega a questa perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato a verbale essere in corso procedura di separazione giudiziale.

CONFINI

L'appartamento pignorato (Roccagorga, F10, mapp. 40, sub. 1+3) confina con
Distacco da particella 263;
Distacco da particella 120;
Particella 40 sub 2+4;
Stradina

Nota: I confini reali risultano inclinati in modo diverso rispetto alla mappa, probabilmente per rispettare situazioni preesistenti. La superficie della particella 40 (sulla quale insiste l'immobile staggito), da rilievo effettuato tramite Google, appare mantenere approssimativamente le stesse

dimensioni di quella riportata in mappa.

Sarà necessario legalizzare lo stato di fatto mediante verifica dei confini, nuovi frazionamenti, tipi mappali ed elaborati planimetrici (per riposizionare correttamente gli edifici esistenti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,85 mq	67,14 mq	1,00	67,14 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	28,93 mq	35,40 mq	0,50	17,70 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione	22,90 mq	27,80 mq	0,50	13,90 mq	2,75 m	Seminterrato
Autorimessa	14,46 mq	16,77 mq	0,25	4,19 mq	2,30 m	Seminterrato
Cantina	15,20 mq	18,09 mq	0,50	9,04 mq	1,80 m	Seminterrato
Giardino	334,50 mq	334,50 mq	0,18	60,21 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile	73,50 mq	73,50 mq	0,18	13,23 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				185,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state calcolate sulla situazione reale dell'immobile (come presente in catasto).

L'immobile è identificato al catasto come cat. A/2 (abitazione civile). La sua variazione da abitazione a villetta (cat. A/7) dipenderà dalla sanabilità degli elementi abusivamente realizzati.

Come già meglio descritto in altra pagina, sono presenti tre volumi abusivamente realizzati: cantina (18,09 mq) e parte dell'autorimessa (10,46 mq), oltre ad una baracca esterna di circa 15 mq. Anche i primi 60 cm circa del fuoriterra risultano abusivamente realizzati.

Le superfici delle parti esterne sono state calcolate rilevandone i confini reali su Google.

Nell'atto di acquisto il giardino è dichiarato pari a 300 mq circa.

I confini reali non coincidono con quanto presente in catasto (mappa, elaborato planimetrico).

Non sono presenti in catasto atti di frazionamento della particella 40 (successivamente al tipo mappale 17158.1/1987).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1987 al 23/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 40, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 336,21 Piano T S/1

		Graffato 3
Dal 23/10/1987 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 40, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 336,21 Piano T S/1 Graffato 3
Dal 26/05/2006 al 08/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 40, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 336,21 Piano T S/1 Graffato 3

I dati catastali corrispondono a quelli reali, fatta eccezione per il calcolo delle superfici.

Dai rilievi risulta:

Superficie catastale totale 185,41 mq;

Superficie catastale scoperta omogeneizzata 73,44 mq.

Il bene subastato insiste sulla particella 40 (Foglio 10 del catasto terreni), trasferita all'Urbano.

La particella 40 si genera dalla particella 20 (per frazionamento) e dalla particella 61 (per soppressione di quest'ultima).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	40	1		A2	5	7	186 totali (168 senza superfici scoperte), mq	336,21 €	T S/1	3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde all'esistente con piccole difformità interne, mentre i confini riportati in mappa risultano diversi dalla situazione reale:

- 1) un piccolo tramezzo previsto all'interno del WC seminterrato (per antibagno) non è stato realizzato;
- 2) al piano terra è stato realizzato un piccolo ambiente (ripostiglio) all'interno di un vasto disimpegno;
- 3) la categoria catastale dichiarata A/2, permanendo la planimetria attuale, dovrebbe modificarsi in A/7;
- 4) i confini reali risultano evidentemente difformi da quelli dichiarati in catasto.

Essendo presenti volumi abusivamente realizzati (meglio descritti nei paragrafi appositi), si ritiene

che sia conveniente procedere con la variazione planimetrica catastale successivamente alla regolarizzazione dell'opera.

I dati reali delle superfici catastali dichiarate:

Superficie catastale totale 185,41 mq;

Superfici catastali coperte = 111,97 mq (considerando le quote residenziali seminterrate con coefficiente 0,50);

Superfici catastali scoperte (da verificare comunque la situazione dei confini) all'incirca = 73,44 mq (considerando giardino e cortile con coefficiente 0,18).

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

Il bene è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, coniuge del sig. **** Omissis ****.

A verbale l'esecutata ha dichiarato che è in corso procedimento di separazione giudiziale e che con lei abita il figlio minore di anni 17 **** Omissis ****. Più volte richiesta, non è stata prodotta copia dell'Ordinanza di assegnazione del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione normale, a parte la caldaia che risulta non funzionante. E' dotato di infissi esterni in legno (tipo douglas), con vetro singolo e oscuranti a persiane. Quelli del seminterrato relativi alle due pareti controterra sono in metallo scuro (probabilmente alluminio).

Le persiane della porta finestra di accesso al seminterrato (attuale zona giorno) sono in alluminio anodizzato bronzo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il portoncino d'ingresso al piano terra (attuale zona notte) è in legno doghettato ed ha bisogno di manutenzione.

Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne, spessore circa 30 cm, sono anch'esse intonacate su entrambi i lati. Tutte le pareti sono pitturate internamente, apparentemente con semi-lavabile bianca. I pavimenti, in buono stato, sono realizzati, per tutto il piano interrato con mattonelle di color cuoio (probabilmente in monocottura) circa 30 x 30 cm, posate con inclinazione a 45°, mentre al piano terra sono di color avana chiaro ed a forma pseudo esagonale.

I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono costituiti da mattonelle economiche di vario colore.

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti ma sono tutti privi degli attestati e certificati obbligatori. Il libretto di caldaia non risulta reperibile. Il gas è del tipo GPL, in bombolone esterno.

L'ufficio tecnico comunale, esplicitamente richiesto sulla presenza di impianti comunali, ha confermato la presenza dell'acquedotto pubblico ma non quella del collettore fognario. Pertanto gli scarichi dell'impianto idrico-fognario non sono ricondotti nella fognatura comunale ma, probabilmente,

sversano in un pozzo nero.

L'occupante, sig.ra **** Omissis ****, non ha saputo indicare la posizione dell'eventuale pozzo nero né della sua tipologia.

PARTI COMUNI

Non sono inclusi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni si ritiene che siano state realizzate, probabilmente (dato l'assenza di dati strutturali nella documentazione reperita), con plinti isolati in calcestruzzo armato (come da grafici presenti nella Licenza edilizia). Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta tre lati esposti (Sud, Nord ed Ovest). Il quarto lato è in comune con un altro immobile. La facciata principale è quella esposta a Sud.

L'altezza netta interna risulta, per quanto riguarda il seminterrato (zona giorno): salone e cucine, H parte 2,50 m e parte 2,75 m; autorimessa H 2,30 m; cantina H 1,80 m. Per quanto riguarda il piano terra (zona notte): H 2,80 m.

Le strutture, per quanto ispezionabile, appaiono costituite da telai in c.c.a.

I solai, per quanto ispezionabile, appaiono in latero-cemento.

La copertura, non ispezionabile, si presume costituita da falde in latero-cemento.

Il manto di copertura appare costituito da tegole. Non è dato ricavare (né apprendere dalla proprietà) la presenza di isolamenti termo-acustici (nella copertura e nelle murature). Gli infissi esterni sono dotati di vetri singoli.

Le pareti interne ed esterne (non sono stati eseguiti sondaggi o carotaggi) appaiono costituite da murature in laterizio forato intonacate su entrambe le facce.

Le pavimentazioni del seminterrato (abusivamente modificato a zona giorno, da zona non residenziale) sono costituite da mattonelle (probabilmente in monocottura) delle dimensioni di circa 30 x 30 cm, posate a 45°, di color cuoio chiaro (probabilmente posate su vespaio direttamente a contatto con il terreno, ma su di essi non si evidenziano segni di infiltrazioni). Quelle della zona notte, al piano terra, da mattonelle di forma pseudo esagonale, di color avana chiaro. I rivestimenti di bagni e cucina anch'essi eseguiti con mattonelle ordinarie, probabilmente in monocottura.

Gli infissi esterni (non dotati di vetri-camera) sono in legno con oscuranti a persiane, anch'esse in legno (a parte quelli della porta-finestra dell'interrato che sono in alluminio anodizzato bronzo e quelli delle due pareti controterra che sono in metallo scuro, probabilmente alluminio laccato).

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala di collegamento tra i due piani (abusivamente realizzata), con gradini rivestiti di marmo chiaro (tipo travertino), ha struttura (probabilmente) in c.c.a.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia. Il quadro elettrico (non a Norma; consigliabile la sua sostituzione) è dotato di differenziale. I magnetotermici non sono rilevabili (coperti da una chiusura posticcia?). La distribuzione e l'efficienza dell'impianto di terra e la posizione del picchetto dispersore non sono note.

L'impianto idrico-fognario appare funzionante. Probabilmente sversa in un pozzo nero (non se ne

conosce la tipologia), dato che l'ufficio tecnico comunale dichiara la non presenza di collettore comunale. La proprietaria presente, sig.ra **** Omissis ****, non ha saputo indicarne la posizione. Con buona probabilità il coperchio del pozzo richiamato, forse nascosto da terreno ed erbacce, dovrebbe trovarsi nei pressi della stradina di accesso.

L'acqua potabile è fornita dall'acquedotto comunale.

L'impianto termico è a piastre radianti in alluminio laccato, collegate ad una caldaia esterna (non funzionante).

L'impianto gas è collegato a bombolone esterno di GPL (posizionato in giardino, senza protezioni).

L'immobile è dotato di giardino esclusivo (circa 300 mq sul contratto di acquisto) e di una piccola corte di accesso carrabile.

Esiste una piccola autorimessa chiusa, di mq 14,46 (di cui 8,64 mq abusivamente realizzati).

Una cantina interrata, di mq 15,20 (abusivamente realizzata), è collegata direttamente alla zona giorno.

Sul giardino, al confine con la villetta adiacente, insiste una baracca abusiva.

Non sussistono dotazioni condominiali, a parte le murature di confine con l'immobile adiacente.

Lo stato generale (pitture, infissi esterni, cancellata di accesso) mostrano i segni dell'uso ed hanno bisogno di manutenzione ordinaria. Gli impianti vanno verificati e dotati delle certificazioni obbligatorie (non reperite).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (esecutata in comunione di beni con il coniuge sig. **** Omissis ****, residente in altro immobile).

Nel verbale di sopralluogo l'occupante dichiara che è in corso procedimento di separazione giudiziale.

La coppia ha due figli, dei quali il minore (età 17 anni) **** Omissis **** è dichiarato in verbale dall'esecutata occupante risiedere con lei nell'immobile staggito.

Non è stata consegnata copia dell'atto di assegnazione del domicilio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1987 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luisa Ragosta	23/10/1987	3490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	20/11/1987	19881	13157
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2006 al 08/04/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaella Mandato	26/05/2006	30835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Latina	30/05/2006	19067	10803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si conoscono atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza ultra-ventennale, non essendo stato già depositato, viene allegato a questa relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Latina aggiornate al 13/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 30/05/2006
 Reg. gen. 19068 - Reg. part. 4819
 Quota: 100/100
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Raffaella Mandato

Data: 26/05/2006
N° repertorio: 30836

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 29/12/2016
Reg. gen. 27919 - Reg. part. 19836
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/05/2017
Reg. gen. 9837 - Reg. part. 7158
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è zona E2, corrispondente a "ZONE AGRICOLE TUTELE".
E' allegato estratto di PRG.

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.

LICENZA EDILIZIA n° 48 del 01/03/1977.
LICENZA EDILIZIA n° 113 del 12/10/1978.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

E' presente denuncia di ultimazione dei lavori e contestuale richiesta di agibilità protocollo comunale 6153 del 05/12/1981. Agli atti non risulta la risposta del Comune quanto alla concessione dell'agibilità. Non è stato allegato il certificato di collaudo.

Non esiste richiesta di allacciamento alle fognie comunali. L'ufficio tecnico ha dichiarato verbalmente l'assenza di collettori fognari in via Casaine.

Non è ancora stato possibile verificare la coerenza strutturale della costruzione negli archivi del genio Civile di Latina.

La planimetria dell'immobile, coerente con quanto depositato in catasto (a parte qualche inessenzialità), non corrisponde a quanto assentito con le licenze su elencate.

I confini reali differiscono da quanto dichiarato in mappa.

Modifiche senza permesso comunale:

1)-Il piano interrato, da non residenziale (e privo di finestre nei grafici approvati), è stato trasformato in seminterrato residenziale (zona giorno) e collegato alla zona notte del piano terra con una scaletta interna (non prevista). Al catasto è dichiarato interrato e risulta dotato di finestre (nella parte fuori terra delle pareti seminterrate).

2)-Le pareti controterra sono state portate fuori per circa 60 cm, rispetto a quanto assentito nella licenza edilizia.

3)-E' stato aggiunto un volume come autorimessa, al di sotto del terrazzino che collega la scaletta esterna, posata sul terreno del giardino, all'ingresso del piano terra.

4)-E' stata aggiunta una cantina (erroneamente definita "ripostiglio" nella planimetria catastale), direttamente collegata con la zona giorno.

5)-E' stata aggiunta una piccola baracca esterna.

6)-L'ingresso del piano terra dal giardino è stato spostato sulla parete adiacente a quella ove originariamente ubicato nei grafici assentiti.

Gli abusi che aumentano la cubatura consentita (garage, cantina e baracca), a meno che il G.E. non possa stabilire di riaprire i termini della L 326/03, non risultano sanabili. In questa relazione si considera la loro demolizione con rimessa in pristino.

Gli abusi interni e di modifica delle facciate risultano sanabili.

La realizzazione dell'interrato esterna per circa 60 cm, stante la proprietà sovrastante da mantenere, risulta sanabile sulla base dell'art. 34/2 del D.P.R. 380/01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è possibile procedere alla formazione di più lotti.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore teorico stimato a seguito delle indagini esperite è pari ad € 139.057,50.

Il valore commerciale da porre a base d'asta, a seguito della detrazione delle spese necessarie, è pari ad € 111.602,50.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagorga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco snc)

L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Casaine n° 668 (ex Traversa di via Pozzo Nuovo Arco snc). E' parte di una villetta bifamiliare ubicata in collina (esposta a sud ed a 400 m slm). L'area, situata a circa 3 km in linea d'aria dal centro cittadino (Roccagorga), è punteggiata da villette e piccole case. Le stradine di accesso alla zona collinare hanno una sezione piuttosto ridotta e distano dalla via di collegamento principale alla città (via Prati) circa 2,5 km. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). L'immobile (al catasto interrato + terra) è dotato di giardino alberato esclusivo, di accesso carrabile e di autorimessa. E' protetto da cancello metallico (al momento del sopralluogo privo di serratura funzionante). La corte ricopre circa 300 mq complessivamente. I servizi (scuole, negozi, ospedali, etc.) sono raggiungibili a Roccagorga. L'immobile staggito risulta conforme a quanto riportato in catasto (tranne piccole variazioni interne inessenziali e la difformità del perimetro di confine da quanto riportato in mappa). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 113 del 12/10/1978.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 3

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

Valore di stima del bene: € 139.057,50

Il bene non è divisibile.

Il lotto è unico.

Il valore di mercato da porre a base d'asta, già detratti oneri e spese, è pari ad € 111.602,50.

Il valore teorico di stima, ancora al lordo di oneri e spese, è risultato pari ad € 139.057,50.

- **Bene N° 1** - L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Casaine n° 668 (ex Traversa di via Pozzo Nuovo Arco snc). E' parte di una villetta bifamiliare (accatastata come A/2) ubicata in collina (esposta a sud ed a 400 m slm).

L'area, situata a circa 3 km in linea d'aria dal centro cittadino (Roccagorga), è punteggiata da

villette e piccole case. E' adiacente (circa 100 m) dall'area di PRG a destinazione turistica. Le stradine di accesso alla zona collinare hanno una sezione piuttosto ridotta e distano dalla via di collegamento principale alla città (via Prati) circa 2,5 km. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura, seconde case, (da cui la vocazione turistica in PRG).

L'immobile (al catasto interrato + terra, ma commercialmente seminterrato + terra) è dotato di giardino alberato esclusivo, di accesso carrabile, di autorimessa e di baracca esterna. E' protetto da cancello metallico (al momento del sopralluogo privo di serratura funzionante).

Il giardino ricopre circa 300 mq (così in contratto), al netto della corte di accesso.

I servizi (scuole, negozi, etc.) sono raggiungibili a Roccagorga.

L'immobile staggito risulta conforme (tranne piccole variazioni interne inessenziali ed il diverso disegno dei confini reali) a quanto riportato in catasto. E' invece difforme da quanto riportato nella concessione edilizia n° 113 del 12/10/1978. L'ufficio tecnico contattato con richiesta di accesso agli atti (ancora non pervenuta la risposta), ha dichiarato verbalmente la non presenza di istanze di sanatoria e/o concessioni in sanatoria sul lotto in questione.

Le difformità sono meglio descritte nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica.

I confini reali non corrispondono con quelli riportati nella mappa catastale (F10, particella 40).

Le due superfici, quella catastale e quella reale, appaiono pressoché uguali ma i confini hanno inclinazioni e, in un caso, forme diverse.

Come dichiarato in altri capitoli (vedasi il capitolo "confini"), si rende necessaria una verifica dei confini con variazione di quanto riportato in mappa.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta con i normali segni dell'usura dovuta all'uso.

Dista circa 5 km dal centro città (per la via Variante).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 40, Sub. 1 e 3 (graffati), Categoria A2, classe 5, superficie catastale totale 186 mq (in questa relazione 185,41 mq), superficie catastale a meno di quella scoperta 168 mq (in questa relazione: superficie catastale coperta 111,97 mq; superficie catastale scoperta 73,44 mq (334,55 mq di giardino + 73,43 mq di corte, omogeneizzati a 73,44 mq complessivi).

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

Valore teorico di stima del bene (ancora al lordo di oneri e spese): € 139.057,50.

Spese totali presunte: € 27.455,00 (si veda il computo estimativo allegato), di cui

Spese necessarie per l'adeguamento formale degli impianti e per la manutenzione della caldaia € 1.200,00.

Spese per demolizioni, trasporto a rifiuto e rifacimenti € 11.160,00.

Spese di sanatoria tecniche, sanzioni e contributi € 7.695,00. Spese per variazioni catastali € 3.500,00.

Le spese da sostenere per l'eventuale regolarizzazione sismica potrebbero variare (si veda il computo già richiamato) da € 1.200,00 ad € 3.900,00 (nel caso peggiore di assenza della relativa pratica). Le eventuali sanzioni e denunce relative alla sanatoria presso il Genio Civile dovrebbero essere in capo al costruttore ed al direttore dei lavori. In via del tutto presuntiva, data l'assenza del certificato di collaudo nel fascicolo comunale, in questa sede si ritiene corretto considerare la pratica come non depositata presso gli uffici del Genio Civile, con una spesa aggiuntiva presunta per la regolarizzazione pari ad € 3.900,00.

Pertanto il valore finale da porre a base d'asta, al netto delle spese presunte, risulta pari ad € 111.602,50.

E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina, non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIA Immobiliare Homepal: villa, in via Variante 1416 (Roccagorga); Buono stato; Prezzo € 190.000 per 220 mq commerciali (864 €/mq) + terreno per 4.500 mq.

-AGENZIA Immobiliare Hermes srl: Villa, in via Pozzi snc (Roccagorga); ottimo stato; Prezzo € 345.000 per 250 mq commerciali (1.380 €/mq) + terreno per 2.500 mq.

-AGENZIA Immobiliare Extimacasa: Appartamento indipendente nell'abitato di Roccagorga; Condizioni buone; Prezzo € 50.000 per 70 mq commerciali (715 €/mq).

-AGENZIA Idealista.it: Appartamento indipendente nell'abitato di Roccagorga, in via Monticello Piccolo snc (Roccagorga); Buono stato; Prezzo € 230.000 per 320 mq commerciali (719 €/mq).

-AGENZIA Idealista.it: Villa, in via Fornoli snc (Roccagorga); Condizioni buone; Prezzo € 250.000 per 300 mq commerciali (833 €/mq) + terreno per 8.500 mq.

-AGENZIA Idealista.it: Villetta, in via Berlinguer 121 (Roccagorga); Condizioni buone; Prezzo € 250.000 per 240 mq commerciali (1.042 €/mq) + terreno per 60 mq.

-OMI (Agenzia Entrate) (1° sem. 2019):Vile e villini, stato conservativo normale, classe normale: prezzi unitari tra 620 e 860 €/mq.

-Immobiliare.it (Novembre 2019), prezzi medi a Roccagorga: 831 €/mq.

Considerazioni:

1)-Trascurando la villa di via Pozzi perché fuori mercato, gli immobili senza terreno o nell'abitato, più assimilabili al caso in questione restano due proposte di vendita per un prezzo medio pari ad 848 €/mq.

2)-Considerato che le proposte di vendita considerate sono dotate di giardini e terreni molto più grandi di quello subastato (4.500 e 8.000 mq contro i circa 300 mq del bene staggito), che dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate OMI risulta (per ville e villini) un valor medio pari a 740 €/mq, che l'osservatorio del sito "Immobiliare.it" riporta un valor medio (comprensivo anche degli immobili posti all'interno del centro abitato) pari a 831 €/mq, il sottoscritto ritiene congruo il valore unitario al mq commerciale di €/mq 750,00.

Pertanto il valore di mercato teorico del bene pignorato risulterà = 750€/mq x 185,41 mq = € 139.057,50 e, detraendo tutte le spese su elencate (meglio riportate nell'allegato computo metrico estimativo) necessarie per la regolarizzazione complessiva dell'immobile, si otterrà il valore finale da porre a base d'asta = 139.057,50 - 27.455 = € 111.602,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roccagorga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco sns)	185,41 mq	750,00 €/mq	€ 139.057,50	100,00%	€ 139.057,50
				Valore di stima:	€ 139.057,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Oltre alle note sulla regolarità edilizia, meglio descritte nel paragrafo apposito, si segnala quanto segue:

La sig.ra **** Omissis **** comproprietaria con il coniuge **** Omissis **** ha dichiarato a verbale l'esistenza di una procedura di separazione giudiziale ma non ne ha presentato la dimostrazione. Non è stato possibile entrare in contatto telefonico con l'avv. difensore.

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 05/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Drigo Attilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 13/11/2019)
- ✓ N° 13 Foto - Foto esterni 1 (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 8 Foto - Foto esterni 2 (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 19 Foto - Foto piano terra (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 6 Foto - Foto piano terra bagno (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 10 Foto - Foto seminterrato 1 (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 8 Foto - Foto seminterrato 2 (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 5 Foto - Foto seminterrato bagno (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 5 Foto - Foto seminterrato cantina (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Documenti catastali (Aggiornamento al 15/12/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/12/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolarità urbanistica (Aggiornamento al 28/11/2019)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ricerche di mercato (Aggiornamento al 07/12/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ufficio urbanistica (Aggiornamento al 13/12/2019)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 05/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo estimativo per oneri e spese (Aggiornamento al 04/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto piano interrato (Aggiornamento al 03/01/2020)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto piano terra (Aggiornamento al 03/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto su mappa (Aggiornamento al 03/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio e residenza (Aggiornamento al 01/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio di PRG al 5000 (Aggiornamento al 08/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 24/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 05/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE (Aggiornamento al 23/10/1987)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 04/01/2020)
- ✓ N° 14 Foto - FOTO VARIE (Aggiornamento al 24/10/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roccagorga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco snc)
L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Casaine n° 668 (ex Traversa di via Pozzo Nuovo Arco snc). E' parte di una villetta bifamiliare ubicata in collina (esposta a sud ed a 400 m slm). L'area, situata a circa 3 km in linea d'aria dal centro cittadino (Roccagorga), è punteggiata da villette e piccole case. Le stradine di accesso alla zona collinare hanno una sezione piuttosto ridotta e distano dalla via di collegamento principale alla città (via Prati) circa 2,5 km. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). L'immobile (al catasto interrato + terra) è dotato di giardino alberato esclusivo, di accesso carrabile e di autorimessa. E' protetto da cancello metallico (al momento del sopralluogo privo di serratura funzionante). La corte ricopre circa 300 mq complessivamente. I servizi (scuole, negozi, ospedali, etc.) sono raggiungibili a Roccagorga. L'immobile staggito risulta conforme a quanto riportato in catasto (tranne piccole variazioni interne inessenziali e la difformità del perimetro di confine da quanto riportato in mappa). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 113 del 12/10/1978. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è zona E2, corrispondente a "ZONE AGRICOLE TUTELATE". E' allegato estratto di PRG.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - via Casaine 668 (ex Traversa via Pozzo Nuovo arco sns)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 3	Superficie	185,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione normale, a parte la caldaia che risulta non funzionante. E' dotato di infissi esterni in legno (tipo douglas), con vetro singolo e oscuranti a persiane. Quelli del seminterrato relativi alle due pareti controterra sono in metallo scuro (probabilmente alluminio). Le persiane della porta finestra di accesso al seminterrato (attuale zona giorno) sono in alluminio anodizzato bronzo. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso al piano terra (attuale zona notte) è in legno doghettato ed ha bisogno di manutenzione. Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne, spessore circa 30 cm, sono anch'esse intonacate su entrambi i lati. Tutte le pareti sono pitturate internamente, apparentemente con semi-lavabile bianca. I pavimenti, in buono stato, sono realizzati, per tutto il piano interrato con mattonelle di color cuoio (probabilmente in monocottura) circa 30 x 30 cm, posate con inclinazione a 45°, mentre al piano terra sono di color avana chiaro ed a forma pseudo esagonale. I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono costituiti da mattonelle economiche di vario colore. Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti ma sono tutti privi degli attestati e certificati obbligatori. Il libretto di caldaia non risulta reperibile. Il gas è del tipo GPL, in bombolone esterno. L'ufficio tecnico comunale, esplicitamente richiesto sulla presenza di impianti comunali, ha confermato la presenza dell'acquedotto pubblico ma non quella del collettore fognario. Pertanto gli scarichi dell'impianto idrico-fognario non sono ricondotti nella fognatura comunale ma, probabilmente, sversano in un pozzo nero. L'occupante, sig.ra **** Omissis ****, non ha saputo indicare la posizione dell'eventuale pozzo nero né della sua tipologia.		
Descrizione:	L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Casaine n° 668 (ex Traversa di via Pozzo Nuovo Arco snc). E' parte di una villetta bifamiliare ubicata in collina (esposta a sud ed a 400 m slm). L'area, situata a circa 3 km in linea d'aria dal centro cittadino (Roccagorga), è punteggiata da villette e piccole case. Le stradine di accesso alla zona collinare hanno una sezione piuttosto ridotta e distano dalla via di collegamento principale alla città (via Prati) circa 2,5 km. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). L'immobile (al catasto interrato + terra) è dotato di giardino alberato esclusivo, di accesso carrabile e di autorimessa. E' protetto da cancello metallico (al momento del sopralluogo privo di serratura funzionante). La corte ricopre circa 300 mq complessivamente. I servizi (scuole, negozi, ospedali, etc.) sono raggiungibili a Roccagorga. L'immobile staggito risulta conforme a quanto riportato in catasto (tranne piccole variazioni interne inessenziali e la difformità del perimetro di confine da quanto riportato in mappa). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 113 del 12/10/1978.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (esecutata in comunione di beni con il coniuge sig. **** Omissis ****, residente in altro immobile). Nel verbale di sopralluogo l'occupante dichiara che è in corso procedimento di separazione giudiziale. La coppia ha due figli, dei quali il minore (età 17 anni) **** Omissis **** è dichiarato in verbale dall'esecutata occupante risiedere con lei nell'immobile staggito. Non è stata consegnata copia dell'atto di assegnazione del domicilio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/05/2006
Reg. gen. 19068 - Reg. part. 4819
Quota: 100/100
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Raffaella Mandato
Data: 26/05/2006
N° repertorio: 30836

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 29/12/2016
Reg. gen. 27919 - Reg. part. 19836
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/05/2017
Reg. gen. 9837 - Reg. part. 7158
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente