
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sparagna Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3.....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a GIULIANELLO in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) – FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Allegati.....	19

INCARICO

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Ing. Sparagna Lucia, con studio in Via Miano, 103 - 04026 - Minturno (LT), email lusparagna@hotmail.it, PEC lucia.sparagna@ingpec.eu, Tel. 0771 682293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 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 Giulianello in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) - Foglio 79 particella 65 subalterno 5;**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianello in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) - Foglio 79 particella 66 subalterno 3.**

DESCRIZIONE

Trattasi di porzioni immobiliari site nel Comune di Cori (LT), nella frazione di Giulianello precisamente in via Ciro Menotti n.3. L'immobile di cui fanno parte i beni pignorati si sviluppa su tre piani fuori terra con ingresso direttamente dalla via pubblica.

I beni pignorati comprendono:

1) Bene N°1: Appartamento posto ai piani primo e secondo (in Catasto P.T-1-2) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori (LT) al foglio 79 particella 65 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 100 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, rendita catastale euro 271,14 ;

2) Bene N°2: Appartamento posto ai piani primo e secondo (in Catasto P.T-1-2) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori (LT) al foglio 79 particella 66 subalterno3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 84 mq, totale escluse aree scoperte: 83 mq, rendita catastale euro 244,03.

I beni sopraccitati sono ubicati nel Centro Storico di Giulianello distanti circa 4,5 km da tutti i servizi di prima necessità.

Gli accessi sono avvenuti regolarmente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianello in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) - Foglio 79 particella 65 subalterno 5;**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianello in via Ciro Menotti 3, 04010 Cori (LT) - Foglio 79 particella 66 subalterno 3.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione nonché dalle risultanze delle ricerche effettuate tramite il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate si attesta che la documentazione prevista dall'art.567 c.p.c comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****Omissis****
****Omissis****
Nato a ****Omissis****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****Omissis****
****Omissis****
Nata a ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 20/10/2023 con prot. n. 16930 il sottoscritto CTU riceveva tramite posta certificata dal Comune di Cori (LT) i certificati contestuali (di residenza, di stato civile, di stato di famiglia) degli esecutati dai quali risulta che:

- ****Omissis**** risulta iscritto all'indirizzo ****Omissis**** Comune ****Omissis**** , è nato il ****Omissis**** in ****Omissis**** è coniugato con ****Omissis**** ;

- ****Omissis**** risulta iscritta all'indirizzo: ****Omissis**** , Comune di ****Omissis**** è nata il ****Omissis**** in ****Omissis**** **(All.1- Certificati di Stato Civile).**

CONFINI

Nell'atto di acquisto degli immobili del ****Omissis****, notaio avv. ****Omissis**** (repertorio n. ****Omissis**** , raccolta n. ****Omissis****) è riportato che *"l'appartamento sito in vi Ciro Menotti n.3, posto ai piani primo e secondo (in Catasto P.T-1-2- Foglio 79 particella 65 sub.5) composto di cinque vani catastali, confina con detta via, proprietà ****Omissis**** , via Ricciotti e proprietà eredi ****Omissis**** , salvo altri; mentre l'appartamento composto di quattro virgola cinque vani, posto ai piani primo e secondo (in Catasto P.T-1-2- Foglio 79 particella 66 sub.3) confina con via Ciro Menotti, proprietà ****Omissis**** , proprietà ****Omissis**** , salvo altri"*.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) -
FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,41 mq	110,14 mq	1	110,14 mq	P1: 2,80 m P2min: 3,10 m P2max: 4,25 m	Primo, Secondo
Balcone	4,00 mq	4,33 mq	0,25	1,08 mq	-	Primo
Totale superficie convenzionale:				111,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,22 mq		

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) -
FOGLIO 79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,69 mq	85,48 mq	1	85,48 mq	P1: 2,80 m P2min: 3,10 m P2max: 4,25 m	Primo, Secondo
Balcone	3,15 mq	3,43 mq	0,25	0,86 mq	-	Primo
Totale superficie convenzionale:				86,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,34 mq		

Gli immobili oggetto di stima sono pignorati nella loro intera consistenza.
(All.2-Planimetrie degli Immobili).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) -
FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1977 al 13/08/2002	****Omissis**** ****Omissis	Catasto Fabbricati Sez. DP, Fg. MU, Part. 65, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 0,25 Piano 1-2 VIA MENOTTI CIRO, Comune di CORI (D003) (LT) -(Partita 763)

	Registrazione n. ****Omissis****	
Dal 13/08/2002 al 01/12/2004	- ****Omissis**** - ****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. DP, Fg. MU, Part. 65, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 109,49 Piano 1-2 VIA MENOTTI CIRO, Comune di CORI (D003) (LT) (Partita 763)
Dal 01/12/2004 al 02/12/2004	- ****Omissis**** - ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 65, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 109,49 Piano 1-2 VIA MENOTTI CIRO, Comune di CORI (D003) (LT)
Dal 02/12/2004 al 04/06/2008	- ****Omissis**** - ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 2596, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 109,49 Piano 1-2 VIA CIRO MENOTTI, Comune di CORI (D003) (LT)
Dal 04/06/2008 al 07/02/2011	- ****Omissis**** - ****Omissis**** - ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 2596, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Rendita € 271,14 Piano T-1-2 VIA CIRO MENOTTI n.3, Comune di CORI (D003) (LT)

	****Omissis****	
Dal 07/02/2011 al 04/04/2011	<p>****Omissis****</p> <p>****Omissis****</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 65, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Rendita € 271,14 Piano T-1-2 VIA CIRO MENOTTI n.3, Comune di CORI (D003) (LT)</p>
Dal 04/04/2011 al 12/02/2024	<p>****Omissis****</p> <p>****Omissis****</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 65, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Superficie catastale totale: 100 mq totale escluse aree: 99 mq Rendita € 271,14 Piano T-1-2 VIA MENOTTI CIRO, Comune di CORI (D003) (LT)</p>

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) -
FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1988 al 13/08/2002	<p>****Omissis**** ****Omissis****</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 66, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,20 Piano 1-2 VIA CIRO MENOTTI n.3, Comune di CORI (D003) (LT) (Partita 1285)</p>
Dal 13/08/2002 al 04/06/2008	<p>****Omissis**** ****Omissis****</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 66, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 97,61 Piano 1-2 VIA CIRO MENOTTI n.3, Comune di CORI (D003) (LT) (Partita 1285)</p>
Dal 04/06/2008 al 04/04/2011	<p>****Omissis**** ****Omissis**** ****Omissis**** ****Omissis**** ****Omissis****</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 66, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 244,03 Piano T-1-2 VIA CIRO MENOTTI n.3, Comune di CORI (D003) (LT)</p>

	****Omissis****	
Dal 04/04/2011 al 20/02/2024	- ****Omissis**** - ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 79, Part. 66, Sub. 3 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale: 84 mq totale escluse aree: 83 mq Rendita € 244,03 Piano T-1-2 VIA MENOTTI n.3 Comune di CORI (D003) (LT)

(All.3-Visure Catastali e Storiche).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) – FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	65	5		A2	3	5 vani	totale: 100 mq, totale escluse aree scoperte:99 mq	271,14 €	T-1-2	-

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) –
FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	66	3		A2	3	4,5 vani	totale: 84 mq escluse aree scoperte: 83 mq	244,03 €	T-1-2	-

Corrispondenza catastale

A seguito della restituzione grafica del rilievo (Allegato n. 6) e successiva comparazione dello stesso con la planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano primo:

- rimozione dei tramezzi che delimitavano il w.c., il ripostiglio e la cucina per ricavare allo stato attuale un unico ambiente cucina-soggiorno-disimpegno;
- demolizione del tramezzo della camera per ricavare il bagno e l'androne scale (lato via Ciro Menotti);
- eliminazione della scala interna che collegava il piano primo con il secondo nella cameretta (lato via Ricciotti)

(All.4-Planimetrie Catastali).

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile riportato nel NCEU al Foglio 79 particella 65 subalterno 5 deriva dall'immobile riportato nel NCEU al Foglio 78 particella 2596 subalterno 5 già riportato nel NCEU al Foglio MU particella 65 subalterno 2.

L'immobile riportato nel NCEU al Foglio 79 particella 66 subalterno 3 deriva dall'immobile riportato nel NCEU al Foglio 79 particella 66 subalterno 2.

Si precisa altresì che sull'atto pubblico notarile di compravendita del notaio ****Omissis**** del ****Omissis**** repertorio ****Omissis**** è riportato che la parte acquirente doveva "impegnarsi ad effettuare la fusione delle due unità immobiliari ad uso abitazione oggetto del presente atto nel più breve tempo possibile". A tutt'oggi tali unità immobiliari risultano "unite di fatto" sulle planimetrie catastali e nessuna fusione è stata effettuata dal punto di vista urbanistico non essendoci richieste in merito presentate al Comune di Cori.

PATTI

Al momento dei sopralluoghi era presente la signora ****Omissis**** **(All.5 -Verbali di Sopralluogo).**

STATO CONSERVATIVO

Al momento dei sopralluoghi i beni al piano primo si presentavano in buono stato di conservazione e manutenzione generale. Gli immobili del piano secondo non ristrutturato si presentavano in discreto stato di conservazione e manutenzione generale con tramezzi interni parziali, pavimentazione carente in più parti, depositi di tegole e materiali di costruzione, servizio igienico fatiscente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni agli immobili pignorati comprendono: portone di ingresso dalla via pubblica, scale di collegamento ai piani, muro interno comune ai due beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati nè di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili pignorati comprendono due unità immobiliari attigue poste al piano primo e secondo (in Catasto P. T-1-2) facenti parte di un unico corpo di fabbrica sito nel centro storico del Comune di Cori (LT) in via Ciro Menotti n.3 in località Giulianello con ingresso al piano terra dalla suddetta via pubblica (**All.6-Rilievo Fotografico**).

Le caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati comprendono:

- struttura portante in muratura,
- copertura a falde in legno,
- infissi esterni ed interni in legno,
- scala interna in marmo di collegamento ai piani.

Il **Bene N°1** (Foglio 79 particelle 65 sub.5) è costituito da una porzione di piano primo ristrutturato che si compone di:

- androne scala dal quale si accede tramite porta in legno (Foto 5),
- portone di ingresso e porte in legno,
- bagno di 5,87 mq con lavabo, vaso, bidet, doccia rivestito con maioliche in ceramica (20x20) cm fino ad un'altezza di 1,97 m (Foto 7),
- un piccolo soggiorno con divano (Foto 8) con uscita tramite porta finestra in legno ad un balcone che affaccia su via Ricciotti (Foto 10),
- cucina rivestita con maioliche in ceramica (10x10) cm e tavolo in legno con sedie (Foto 9),
- pavimento della cucina, soggiorno e del disimpegno in cotto con mattonelle (30x30) cm,
- soffitto della cucina, del soggiorno e del disimpegno con travi in legno a vista,
- disimpegno con porta di accesso al Bene N° 2 (Foto 6),
- intonaci di tipo civile,
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentato da caldaia muraria esterna di marca "Beretta" posta sul balcone della camera matrimoniale del Bene N°2.

Al piano secondo del Bene N°1 si accede tramite scala in marmo in cui vi è montato un ponteggio (Foto 11) ed è costituito da due ampie camere non ristrutturate con depositati: tegole, tavoli, scarti e altri materiali di costruzione separate da tramezzi fatiscenti di altezza limitata che non arrivano al soffitto. Il soffitto è costituito da travi in legno a vista con copertura a falde inclinate di altezza massima al colmo di 4,25 m e minima di 3,10 m. Nella prima camera di 21,65 mq vi è una parete con muratura in pietrame a vista dove insiste un'apertura di accesso al Bene N°2 (Foto 12). L'altra camera di 16,02 mq è delimitata da un tramezzo di altezza limitata con apertura ad "arco" (Foto 13). Nel piano secondo si rileva l'assenza dell'impianto di riscaldamento e altri impianti funzionanti.

Il Bene N°2 (Foglio 79 particelle 66 sub.3) è costituito al piano primo ristrutturato da:

- una camera da letto matrimoniale con armadio in legno (Foto n.15) e porta finestra in legno tramite la quale si accede ad un balcone che affaccia su via Ciro Menotti dove sono posizionate la suddetta caldaia di marca "Beretta" e la bombola a gas (Foto n.16),

- una cameretta con due letti singoli, un armadio in legno e guardaroba a vista (Foto 17);

Il piano secondo da ristrutturare è costituito da:

- una camera con porta-finestra in legno delimitata da un tramezzo di altezza parziale (Foto n.19),

- un w.c. fatiscente di 3,07 mq privo di rivestimento con lavabo, vaso, bidet, doccia (Foto n.20),

- un'altra camera con finestra in legno (Foto 21),

- pavimento con marmittone (20x20) cm risalente all'epoca di costruzione dell'immobile,

- soffitto con travi in legno a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta occupato al piano primo dalla debitrice la signora ****Omissis**** mentre il secondo piano da ristrutturare risulta disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Avendo riscontrato la mancanza dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ne ha fatto specifica richiesta al notaio avv. ****Omissis**** ricevendone copia conforme all'originale tramite posta ordinaria in data 17/10/2023.

Gli immobili pignorati ubicati in via Ciro Menotti sono pervenuti ai debitori ****Omissis**** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e ****Omissis**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del ****Omissis**** a rogito del notaio ****Omissis**** Notaio in Roma, repertorio n. ****Omissis**** , raccolta n. ****Omissis**** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Latina in data ****Omissis**** al numero di registro generale ****Omissis**** e numero di registro particolare ****Omissis**** **(All.7-Atto di Provenienza)**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) - FOGLIO 79 PARTICELLA 65 SUBALTERNO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/02/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO (ipoteca volontaria)** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il
*****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis**** - Reg. part****Omissis****

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: ****Omissis****
Spese: ****Omissis****
Interessi: -
Percentuale interessi: ****Omissis****
Rogante: ****Omissis****
Data: ****Omissis****
N° repertorio: ****Omissis****
N° raccolta: ****Omissis****

Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a LATINA il ****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis**** Reg. part.
****Omissis****

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a LATINA il
****Omissis****

Reg. gen. ****Omissis****

Reg. part. ****Omissis****

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il
****Omissis****

Reg. gen. ****Omissis****

Reg. part. ****Omissis****

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

(All.8-Formalità- Bene N°1-Foglio 79 part.65 sub.5).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANELLO IN VIA CIRO MENOTTI 3, 04010 CORI (LT) –
FOGLIO79 PARTICELLA 66 SUBALTERNO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/02/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LATINA il ****Omissis****

Reg. gen. ****Omissis**** - Reg. part. ****Omissis****

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Capitale: ****Omissis****

Spese: ****Omissis****

Interessi: -

Percentuale interessi: ****Omissis****

Rogante: ****Omissis****

Data: ****Omissis****

N° repertorio: ****Omissis****

N° raccolta: ****Omissis****

Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**
Trascritto a LATINA il ****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis**** Reg. part. ****Omissis****
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Trascritto a LATINA il ****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis****
Reg. part. ****Omissis****
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Trascritto a LATINA il ****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis**** - Reg. part. ****Omissis****
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il ****Omissis****
Reg. gen. ****Omissis****
Reg. part. ****Omissis****
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

(All.9-Formalità- Bene N°2-Foglio 79 part.66 sub.3).

NORMATIVA URBANISTICA

In data 30/10/2023 con Prot. 17510 è stato rilasciato dal Comune di Cori (LT) il certificato di destinazione urbanistica in cui si certifica che le prescrizioni urbanistiche e edilizie riguardanti l'area distinta in Catasto al Foglio 79 particelle 65-66, oltre a quelle contenute nelle Leggi statali e regionale vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale ricadono in ZONA A3 "Centro Storico di Giulianello" di P.R.G. come da allegato.

(All.10-Certificato di destinazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cori in data 30/10/2023 il sottoscritto C.T.U. ha preso visione del fascicolo relativo al compendio immobiliare pignorato estraendo copia della S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) presentata con prot. n.2577 del 16/05/2011 (**All.11-S.C.I.A. del 2011**) e della S.C.I.A. con prot. n.5372 del 23/09/2013 (**All.12-S.C.I.A. del 2013**) entrambe risultate improcedibili per la carenza di documentazione allegata come comunicato nelle diffide "dall'eseguire i lavori" inviate al debitore da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Cori. Nel fascicolo non è presente nessuna concessione edilizia ed elaborato grafico relativo ai beni pignorati.

Dal confronto con il tecnico del Comune per la fusione degli immobili pignorati ricadenti in Zona A3 "Centro

Storico" di Giulianello (P.R.G.) dal punto di vista urbanistico è necessario presentare a firma di un tecnico abilitato una richiesta di permesso di costruire versando 150 € per diritti di segreteria e un contributo per gli oneri di urbanizzazione riferito alla "Zona A-ristrutturazioni" e determinato secondo le "tabelle parametriche e norme di applicazione della L.10/77" che si riportano in allegato (**All.13 -Tabella oneri Comune**).

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.

Considerando le dimensioni del bene per adeguare lo stesso alle vigenti normative impiantistiche si presume una spesa di circa 8.000,00 €.

Per la mancanza del libretto di impianto della caldaia unitamente all'ultimo rapporto di controllo tecnico non è stato possibile redigere l'APE dei beni pignorati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cori (LT) i terreni dove sono siti gli immobili pignorati sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- l'intero terreno è sottoposto al vincolo sismico ex D.M. 1° aprile 1983 a norma della Legge 02.02.1974, n°64;
- le particelle 65 e 66 sono sottoposte a vincolo PAI-Pericolosità frane.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1:** Appartamento ubicato a Giulianello (LT) - via Ciro Menotti 3, 04010 -Cori (LT) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori (LT) al foglio 79 particella 65 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 100 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, rendita catastale euro 271,14.

- **Bene N°2:** Appartamento ubicato a Giulianello(LT) - via Ciro Menotti 3, 04010 -Cori (LT) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cori (LT) foglio 79 particella 66 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 84 mq, totale escluse aree scoperte: 83 mq, rendita catastale euro 244,03.

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, 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.

•Bene N° 1: Appartamento ubicato nel centro storico di Cori (LT) nella frazione di Giulianello, precisamente in via Ciro Menotti n.3, posto al piano e secondo e ingresso al piano terra direttamente dalla via suddetta; censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cori (LT) foglio 79 particella 65 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 100 mq, totale escluse aree scoperte: 99 mq, rendita catastale euro 271,14- Valore di stima del bene:

€ 162.000,00

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il secondo metodo è quello della stima analitica basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre. Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Stima sintetica-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile, si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetica-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Cori. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra € 1.350,00 €/mq ad € 1.550,00 €/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche simili. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 1.450,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile vale:

$$111,22 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ €/mq} = € 161.269,00$$

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 800,00 € e 1.000,00 € mensili. Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 900,00 € mensili si otterrà:

$$\text{-R} = \text{reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: } R = 900,00 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = € 10.800,00$$

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità	30 %
- sfitti e insolubilità	10 %
- imposte	15 %
- Sommano	55 %

$$\text{Si ricavano le spese medie annue: } € (10.800,00 \times 0,55) = € 5.940,00$$

$$\text{- RN} = \text{Reddito annuo netto: } € (10.800,00 - 5.940,00) = € 4.860,00$$

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 3%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$$V = (R - S) / r = RN / r = € 4.860,00 / 0,03 = € 162.000,00.$$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$$V_c = (\text{€}161.269,00 + \text{€}162.000,00) / 2 = \text{€} 161.634,50 \text{ ed in cifra tonda il Valore commerciale VC} = \text{€} 162.000,00$$

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°1** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale dell'appartamento esecutato sito in via **Ciro Menotti n.3** al **foglio 79 particella 65 sub.5** sia **quantificabile in € 162.000,00-----Diconsi euro centosessantaduemila-----**

•Bene N° 2: Appartamento ubicato nel centro storico di Cori (LT) nella frazione di Giulianello, precisamente in via **Ciro Menotti n.3, posto al piano e secondo e ingresso al piano terra direttamente dalla via suddetta; censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cori (LT) foglio 79 particella 66 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 84 mq, totale escluse aree scoperte: 83 mq, rendita catastale euro 244,03- *Valore di stima del bene:*
€ 126.000,00**

Generalità

La valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione viene effettuata con due distinti metodi di stima. Il primo metodo adottato è quello della stima sintetico comparativa assumendo come parametro tecnico il prezzo corrente al metro quadrato di superficie commerciale riferito al mercato immobiliare della zona in esame. Il secondo metodo è quello della stima analitica basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile è in grado di produrre. Sono stati considerati inoltre, i diversi fattori intrinseci dell'immobile quali le finiture, l'ampiezza, la luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, le caratteristiche estetiche e formali, l'orientamento, il taglio planimetrico-distributivo, l'obsolescenza fisica e funzionale; nonché i fattori estrinseci quali la localizzazione, la panoramicità, il livello qualitativo edilizio ed urbano della zona, la dotazione di servizi e di infrastrutture, la presenza di collegamenti e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche dell'immobile si è ritenuto di effettuare la valutazione sulla base di una stima sintetico-comparativa rapportata al mercato immobiliare di Cori. La stima del valore di mercato attraverso l'esperienza conseguita nel settore e l'indagine condotta ha rilevato un'oscillazione dei prezzi variabile tra € 1.350,00 €/mq ad € 1.550,00 €/mq di superficie commerciale per immobili aventi caratteristiche simili. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile si è ritenuto congruo il valore di 1.450,00 €/mq di superficie commerciale (SC).

Pertanto il valore commerciale dell'immobile vale:

$$86,34 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ €/mq} = € 125.193,00$$

Stima Analitica in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona sempre per immobili con caratteristiche e requisiti comparabili con quello in argomento si collocano tra 600,00 € e 800,00 € mensili. Ipotizzando realisticamente l'importo medio di 700,00 € mensili si otterrà:

$$\text{-R} = \text{reddito lordo annuo presumibile dell'immobile: } R = 700,00 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = € 8.400,00$$

-Spese annue in ragione percentuale del reddito lordo:

- Manutenzione e perpetuità 30 %

- sfitti e insolubilità 10 %

- imposte 15 %

- Sommano 55 %

Si ricavano le spese medie annue: € (8.400,00 x 0,55) = € 4.620,00

$$\text{- RN} = \text{Reddito annuo netto: } € (8.400,00 - 4.620,00) = € 3.780,00$$

Capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione sulla base di quanto considerato nella zona in oggetto e tenuto conto di tutti quei fattori che possono influenzare positivamente e negativamente il bene si può considerare pari al 3%.

Pertanto il valore del capitale ricavabile dall'immobile all'attualità (V) sarà:

$$V = (R - S) / r = RN / r = € 3.780,00 / 0,03 = € 126.000,00.$$

Applicando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore commerciale che risulta pari a:

$V_c = (\text{€}125.193,00 + \text{€}126.000,00)/2 = \text{€} 125.596,50$ ed in cifra tonda il Valore commerciale VC = € 126.000,00

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, sulla base delle suesposte valutazioni ed in considerazione della consistenza e delle caratteristiche complessive del **Bene N°2** nello stato di fatto in cui si trova ritiene che il valore commerciale dell'appartamento esecutato sito in via **Ciro Menotti n.3** al **foglio 79 particella 66 sub.3** sia quantificabile in **€ 126.000,00**-----**Diconsi euro centoventiseimila**-----

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (stima sintetico-comparativa in base ai prezzi di mercato)	Quota in vendita	Totale ottenuto dalla media aritmetica dei due metodi di stima
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianello (LT) in via Ciro Menotti 3 , 04010 Cori (LT)- Foglio 79 particella 65 sub.5	111,22 mq	1.450,00 €/mq	€ 161.269,00	100,00	€ 162.000,00
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Giulianello (LT) in via Ciro Menotti 3 , 04010 Cori (LT)- Foglio 79 particella 66 sub.3	86,34 mq	1,450,00 €/mq	€ 125.193,00	100,00	€ 126.000,00
Valore di stima:					€ 288.000,00 (euro duecentottantottomila/00)

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.

Minturno, li 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sparagna Lucia

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - **All.1-Certificati di Stato Civile** (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - **All.2-Planimetrie degli Immobili** (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 3 Visure e Schede Catastali-**All.3 Visura Catastale e Storica** (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - **All.4-Planimetrie Catastali** (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - **All.5-Verballi di Sopralluogo** (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 6 Foto - **All.6-Rilievo Fotografico** (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - **All.7.Atto di Provenienza** (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - **All.8-Formalità- Bene N°1-Foglio 79 part.65 sub.5** (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - **All.9-Formalità- Bene N°2 -Foglio 79 part.66 sub.3** (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - **All.10-Certificato di destinazione urbanistica** (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - **All.11-S.C.I.A. del 2011** (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - **All.12-S.C.I.A. del 2013** (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - **All.13 -Tabella oneri Comune** (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - **All.14-Email Pec invio Perizia alle Parti** (Aggiornamento al 13/03/2024)