
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capuano Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	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.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2020 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.969,25	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

In data 27/04/2021, il sottoscritto Arch. Capuano Francesco, con studio in Via Ufente, 20 - 04100 - Latina (LT), email archfrancescocapuano@libero.it, PEC francesco.capuano@archiworldpec.it, Tel. 0773 1510244, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2021 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 Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento su n.2 livelli posto ai piani primo e secondo di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Priverno, a circa 4 km del centro cittadino dello stesso; la zona di ubicazione dell'immobile, trattandosi di un piccolo agglomerato urbano posto in zona periferica e a carattere prevalentemente agricolo del Comune di Priverno, non risulta fornita di servizi ed attività, per i quali risulta necessario spostarsi verso zone maggiormente prossime al centro del Comune di Priverno.

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 Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia e aggiornata al 15.10.2020; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 9).

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)

Il sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile avendolo acquisito dal padre sig. **** Omissis **** a seguito di Atto di Donazioni del 13.03.2005 Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato Rep. n.27816 Racc.7464 e successivo Atto di Rettifica del 20.11.2005 stipulato dallo stesso Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato Rep. n.29535 Racc.8069 al fine di correggere i dati catastali degli immobili donati erroneamente indicati nel primo atto notarile.

In merito all'atto di donazioni del 13.03.2005 (titolo mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'unità immobiliare oggetto di perizia) si fa presente che, nell'articolo riguardante le dichiarazioni di carattere urbanistico ai sensi della Legge 47/85 (art.1 ter), viene citata dal donante la pratica di condono edilizio non ancora rilasciata dal Comune di Priverno (rilasciata successivamente in data 12.10.2005 allo stesso nonostante aveva trasferito gli immobili in precedenza mediante suddetto atto notarile del 13.03.2005), condono edilizio che prevedeva un'unica unità immobiliare (così come rilasciato successivamente) e non le due unità frazionate senza titolo abilitativo e donate ai rispettivi figli; pertanto le unità oggetto di donazioni risultavano non conformi alla pratica di condono edilizio citata nell'atto di donazioni poichè frazionate senza titolo urbanistico ma solo da un punto di vista catastale, subalterni che sarebbero stati oggetto di succitato atto di rettifica per errata indicazione dei dati catastali.

In origine, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato dal sig. **** Omissis **** su area pervenuta in virtù di Atto Notaio Falessi del 29.12.1980 rep.n.3186 per poi essere ampliato e sopraelevato con le pratiche edilizie successive riportate nell'allegato 6_documentazione urbanistica.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 9) si trova al primo e secondo piano (sottotetto) del fabbricato identificato con la particella 155 del foglio 19. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento affaccia per 3 lati con sub 1 (corte comune) della stessa particella mentre a ovest è realizzata in aderenza con altra unità immobiliare sub 6 (piano primo) e confina:

- a nord con distacco con particella 1057;
- a est con distacco con particella 1057 e sub 1 (corte comune);
- a sud con distacco con particella 36;
- ad ovest con sub 6-8 della stessa particella (rispettivamente altra unità immobiliare a destinazione residenziale e lastrico solare).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,20 mq	72,80 mq	1,00	72,80 mq	2,83 m	1
Terrazzo ingresso	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	1
balcone	2,10 mq	2,10 mq	0,25	0,53 mq	0,00 m	1
Locale tecnico	63,85 mq	78,00 mq	0,15	11,70 mq	2,35 m	sottotetto



balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				87,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità immobiliare su due livelli (piano primo e secondo) collegati da scala interna con struttura in ferro di tipo prefabbricata e rivestita in legno, costituita dai seguenti ambienti:

Piano primo

- ingresso-soggiorno-pranzo (compreso area scala interna): 45,40 mq;
- cucina: 10,90 mq;
- bagno: 6,90 mq;
- terrazzo: 27,60 mq;
- balcone cucina: 2,10;
- ripostiglio terrazzo ingresso: 1,50 mq.

Per una superficie utile pari a 63,20 mq ed una s.n.r. di 31,20 mq.

La superficie lorda è pari a 72,80, altezza utile interna di 2,83 m.

Piano secondo

- disimpegno: 14,35 mq
- camera letto 1: 20,40 mq
- camera letto 2: 19,00 mq
- bagno: 8,60 mq;
- ripostiglio: 1,50 mq;
- balcone bagno: 3 mq.

Per una superficie utile pari a 63,85 mq ed una s.n.r. di 3,00 mq.

La superficie lorda è pari a 78,00, copertura a falde inclinate - altezza utile interna max 2,90 m - min 1,80 m.

Nel prospetto di calcolo delle superfici sono state riportate le superfici costituenti l'unità immobiliare secondo la specifica destinazione d'uso urbanistica; infatti, dall'analisi di carattere urbanistica eseguita (cfr allegato 6_ documentazione urbanistica), il sottotetto è risultato essere autorizzato quale locale tecnico (serbatoi) e non come abitazione. Nel calcolo delle superfici non è stata inserita la parte del terrazzo d'ingresso realizzata in aggiunta sull'area del sub 1 (bcnc - corte comune).

Tutte le difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie concesse (cambio destinazione d'uso sottotetto, ampliamenti eseguiti e frazionamento unico appartamento al piano primo) verranno descritte nel dettaglio nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica e saranno considerate nella determinazione della stima dell'immobile stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 155, Sub. 3 Categoria A7



		Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 910,26 Piano 1
Dal 15/02/2005 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 155, Sub. 4 Categoria F5 Superficie catastale 152 mq Piano 2
Dal 15/02/2005 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 155, Sub. 7 Categoria F5, Cons. 89 mq Superficie catastale 152 mq Piano 2
Dal 15/02/2005 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 155, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 19/02/2007 al 20/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 155, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 316,07 Piano 1-2

L'attuale sub 9 deriva dalla fusione degli ex sub 5 e 7 (piano primo e secondo) derivanti a loro volta dal frazionamento degli originari sub 3 (piano primo) e sub 4 (piano secondo). Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si allega documentazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (allegato 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	155	9		A2	2	8,5	152 mq	316,07 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale depositata in atti del Catasto datata 19.02.2007, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano primo:



- diversa disposizione della scala interna;
- assenza balcone cucina;
- assenza prolungamento terrazzo ingresso;
- ampliamento ripostiglio su terrazzo ingresso;
- differenze aperture lato ingresso e soggiorno;
- altezza indicata 3,00 m.

Piano secondo:

- diversa disposizione scala interna;
- balcone bagno di dimensioni minori;
- diversa distribuzione interna (unite due camere);
- differenza nelle altezze rilevate.

L'accatastamento non risulta conforme rispetto alle autorizzazioni edilizie (cfr paragrafo regolarità edilizia); pertanto l'aggiornamento catastale con apposita procedura può essere effettuato solo a seguito di ripristino dello stato di conformità rispetto alle autorizzazioni edilizie e/o presentazioni eventuali possibili pratiche edilizie in sanatoria.

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Priverno è risultato che:

- Il sig. **** Omissis **** è nato a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis **** e coniugato con **** Omissis ****;

-dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Monticiano (SI) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** e con Atto **** Omissis **** del Tribunale Ordinario di Latina in data 26/10/2016 è stato omologato il verbale di separazione consensuale.

Sono stati svolti accertamenti sull'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno, come verrà meglio descritto nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica; da tali accertamenti sono emerse sostanziali difformità che verranno analizzate nel dettaglio nel relativo paragrafo ed allegato; ulteriori precisazioni sono state fatte in merito al titolo di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Atto di Donazioni del 13.03.2005 Notaio Raffaella Mandato).

PATTI

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da n.3 piani fuori terra; come si è potuto accertare da elenco immobili catastale della particella piano terra con n.1 abitazione sub 2 e corte comune (sub 1), piano primo con n.2 unità a destinazione residenziale -parte del sub 9 e sub 6- (da autorizzazioni edilizie unica unità immobiliare a destinazione residenziale) e piano secondo con restante parte sub 9 (locale tecnico secondo concessione edilizia) collegata al piano primo tramite scala interna e lastrico solare sub 8; copertura a falde inclinate.

Il fabbricato, nella sua interezza presenta un normale stato conservativo per quanto riguarda le facciate. Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, essa si trova in un buono stato conservativo, considerando materiali, impianti e finiture esistenti che saranno descritte dettagliatamente nel paragrafo



dedicato alle caratteristiche costruttive; l'unità immobiliare è stata ristrutturata, come riferito dal proprietario, nell'anno 2011.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato riscontrato quanto segue: dall'analisi catastale eseguita si riscontra che il sub 1 (area di corte al piano terra) risulta essere bene comune non censibile a tutte le unità costituenti il fabbricato particella 155; esso risulta costituito da un'area di ingresso con cancello carrabile e pedonale su Via delle Grotticelle, una piccola area circostante il fabbricato ed un'area retrostante utilizzata in parte a parcheggio ed in parte con una piscina interrata. Le attuali delimitazioni e/ recinzioni dell'area circostante il fabbricato non risultano corrispondenti esattamente con il sub 1 (bcnc) della particella 155 ma inglobano anche parte delle particelle circostanti. Il sub 1 è costituito da un'area pari a 1.105 mq (come riportato nella visura catastale del terreno particella 155) alla quale va sottratta la superficie coperta dell'intero fabbricato che ingloba l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal succitato Atto di Donazioni e Vendita del 29.12.1980 Notaio Falessi è emerso che con lo stesso è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile rispettivamente a favore e a carico della striscia di terreno della larghezza costante di 4 metri ricadente anche nella particella 155 a favore della ex particella 35 del Catasto Terreni.

Da accertamenti eseguiti presso Ufficio Tecnico del comune di Priverno è stato rilevato che è stata effettuata affrancazione dell'uso civico gravante su terreno da parte del sig. **** Omissis **** con Determinazione Comunale n.93 del 09/09/2008.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da n.3 piani fuori terra con copertura a falda inclinata; la struttura, da quanto si è potuto accertare anche a seguito della visione del Certificato di idoneità statica allegato alla Concessione in Sanatoria, risulta essere del tipo mista, muratura perimetrale portante in tufo e struttura architravata su pilastri in cemento armato all'interno, fondazioni a cordoli in c. a. per le murature e plinti isolati per i pilastri, copertura con struttura in legno del tipo lamellare; i solai sono latero-cementizi.

L'appartamento ai piani primo-secondo presenta affaccio principale ad est su corte comune sub 1 con porta d'ingresso su terrazzo, a nord su distacco (sub 1) con fabbricato altra proprietà, a sud con corte comune sub 1 (sul prospetto sud si trova la scala di accesso all'unità immobiliare) ed infine ad ovest confina con altra unità immobiliare sub 6 al piano primo e lastrico solare sub 8 al piano secondo (sottotetto).

Come già riferito, l'unità immobiliare in oggetto si trova ai piani primo e secondo (sottotetto) del fabbricato, l'altezza utile interna dell'appartamento al piano primo risulta 2,83 m mentre nel sottotetto presenta altezza variabile (copertura con falde inclinate).

Finiture interne: infissi esterni e porta ingresso in alluminio - porte interne in legno - pavimentazioni in gres ceramico per l'intera unità immobiliare - rivestimento zona cucina e bagni in ceramica altezza rispettivamente 1,50 m e 1,80 m - tinteggiatura del tipo lavabile intero appartamento - parete soggiorno rivestita in pietra.

Impianti: sono presenti impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento realizzati sottotraccia - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia del tipo tradizionale e radiatori alluminio - risultano presenti nel soggiorno una stufa a pellet collegata all'impianto di riscaldamento ed un ventilconvettore - ACS (acqua calda sanitaria) prodotta da caldaia esistente - impianto antintrusione del tipo perimetrale con sensori collegati alle



tapparelle - alimentazione gas cucina e caldaia da serbatoio gpl comune - adduzione idrica serbatoio collegato a pozzo comune presente nella corte comune - scarichi fognari collegati a vasca di raccolta comune. Non sono presenti le certificazioni per gli impianti esistenti.

Le finiture e gli impianti dell'unità immobiliare risalgono, come riferito dalla proprietà all'anno 2011 (epoca ultima ristrutturazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi effettuati in data 08.06.2021 e 22.12.2021 l'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****, come riportato nei verbali di sopralluogo redatti, rispettivamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1981 al 13/03/2005	**** Omissis ****	Donazioni e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falessi Alvaro	29/12/1980	3186	1926
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/01/1981	1208	1059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Latina	16/01/1981	405			
Dal 13/03/2005	**** Omissis ****	Donazioni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	13/03/2005	27816	7464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	24/03/2005	4682	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio delle Entrate Roma 1	23/03/2005		
--	--	---------------------------------	------------	--	--

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.

L'Atto di Donazioni del 23.03.2005 è stato successivamente rettificato Atto di Rettifica in data 20.11.2005 dello stesso Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato Rep. n.29535 Racc.8069 al fine di correggere i dati catastali degli immobili donati ed erroneamente indicati nel suddetto atto notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 21/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sora (FR) il 21/12/2011
Reg. gen. 4801 - Reg. part. 29945
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 12/12/2011
N° repertorio: 331533
N° raccolta: 62257

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/08/2020
Reg. gen. 18087 - Reg. part. 12940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Priverno in data 29.12.2021 e rilasciato il giorno 13.01.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica dell'area interessata dal fabbricato di cui risulta parte integrante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, distinta in Catasto (Comune di Priverno) al Foglio 19 particella 155, come previsto da P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n.142 del 13/03/2009 come Zona E per attività agricola - sottozona E1, aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

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.

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno per richiedere accesso agli atti in riferimento alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato di cui risulta parte integrante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Dal suddetto accesso è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato oggetto delle seguenti Autorizzazioni edilizie:

- 1) Licenza Edilizia n.5828 del 28.04.1981 (su richiesta del sig. **** Omissis ****): costruzione di un magazzino con sottostante portico. Precedentemente, il fabbricato era stato oggetto di richiesta di L.E. n.5775 (costruzione di una casa rurale), per la quale venne espresso parere sfavorevole poichè non erano consentiti asservimenti di terreni;
- 2) Permesso in Sanatoria n.92 del 12.10.2005 (su richiesta del sig. **** Omissis ****): realizzazione di magazzino al piano terra ed appartamento al piano primo, il tutto realizzato in totale difformità rispetto alla precedente autorizzazione; tale Permesso in Sanatoria è stato rilasciato al sig. **** Omissis **** in data 12.10.2005 nonostante quest'ultimo aveva già donato l'immobile ai n.2 figli con Atto di Donazioni del 13.03.2005, peraltro avendo già frazionato senza alcun titolo abilitativo l'unità immobiliare originaria ed oggetto di condono edilizio;
- 3) Permesso a Costruire n.9650 del 21.12.2006 (su richiesta dei sigg. **** Omissis ****): Trasformazione terrazzo in copertura a tetto, modifiche prospettiche e demolizione e ricostruzione scala di accesso al piano primo. Per tale pratica è stata rinvenuta Comunicazione di inizio lavori con data 06.11.2007 ma non la relativa chiusura lavori;
- 4) Permesso a Costruire n.9662 del 28.02.2007 (su richiesta dei sigg. **** Omissis ****): Modifiche interne ed



esterne di un fabbricato esistente adibito a civile abitazione. Il progetto prevedeva opere interne da realizzare all'appartamento al piano primo, apertura di nuove finestre e modifiche alle scale esterne di accesso; anche per tale pratica è stata rinvenuta Comunicazione di inizio lavori con data 06.11.2007 ma non la relativa chiusura lavori. Inizialmente il progetto aveva previsto il frazionamento dell'appartamento al piano primo in due unità abitative, ma tale progetto era stato rigettato in quanto in zona rurale lo strumento urbanistico vigente non prevedeva possibilità di frazionamento delle unità immobiliari ed inoltre trattandosi di un condono edilizio richiesto e rilasciato con destinazione di prima abitazione.

Oltre alle licenze e/o concessioni sopra riportate, non sono state ritrovate ulteriori pratiche edilizie a nome dei proprietari che si sono succeduti.

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.

Non è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento e quanto assentito con le pratiche edilizie che hanno interessato lo stesso, in particolare, per quel che riguarda i n.2 ultimi titoli abilitativi edilizi sopra citati. Le sostanziali difformità riguardano:

1. Permesso di Costruire 9650 del 21.12.2006: lo stato dei luoghi risulta in totale difformità rispetto al Permesso di costruire 9650_2006 che prevedeva la trasformazione del terrazzo (lastrico solare) in copertura a tetto per ubicarvi un locale tecnico (serbatoi). Il progetto, come descritto nella relazione tecnica allegata al progetto e come riportato nei grafici allegati, prevedeva la realizzazione di una copertura con n.2 falde inclinate con struttura in legno lamellare e strutture perimetrali verticali da realizzare con blocchi di cemento spessore 30 cm; tale struttura, con altezza massima al colmo 2,40 m e 0,00 alla gronda, doveva essere realizzata quale locale tecnico (locale serbatoi) per una superficie lorda pari a mq. 33.33 e accessibile dal piano sottostante con scala a sezione circolare prefabbricata. In merito, dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che:

- a) è stata realizzata solo parte della struttura prevista, ovvero la parte a copertura del sub 9 (immobile oggetto di pignoramento), mentre la parte prevista sulla restante zona del lastrico solare non è stata realizzata, senza alcuna variante al progetto presentato;
- b) l'intera struttura prevedeva una superficie lorda pari a 33,33 mq mentre risulta coperta l'intera superficie corrispondente alla sottostante area al piano primo del sub 9;
- c) sono state modificate le altezze previste, sia la massima che la minima che era prevista pari a 0,00;
- d) è stata realizzata una modifica della destinazione d'uso, in quanto la copertura è adibita ad uso civile abitazione;
- e) l'originaria scala di accesso al sottotetto era prevista nella zona non realizzata mentre allo stato attuale è collegata internamente con scala del tipo prefabbricata in ferro e legno dalla sottostante parte al piano primo del sub 9;
- f) infine, non risulta depositata alcuna documentazione di carattere strutturale dell'opera eseguita nè la comunicazione di fine lavori.

2. Permesso di Costruire 9662 del 28.02.2007: tale permesso prevedeva opere interne da realizzare all'appartamento al piano primo, apertura di nuove finestre e modifiche alle scale esterne di accesso mentre allo stato attuale risulta eseguito un frazionamento dell'originaria unità immobiliare (tale frazionamento era stato richiesto nella prima stesura del progetto con successivo diniego per i motivi sopra indicati per poi



chiedere il riesame della pratica con un'unica unità immobiliare per la quale veniva rilasciato il permesso a costruire suddetto); altre difformità riguardano:

- a) modifiche al prospetto nella parte d'ingresso all'unità immobiliare;
- b) realizzazione di un piccolo vano chiuso sul terrazzo d'ingresso (ripostiglio - lavanderia);
- c) diversa distribuzione degli spazi interni e come suddetto, frazionamento unico appartamento previsto dal progetto;
- d) realizzazione di struttura in aggiunta al fabbricato sul prospetto est, eseguita con struttura in legno in adiacenza al fabbricato con conseguente incremento della superficie del terrazzo posto all'ingresso dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda la possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate si esprimono le seguenti considerazioni:

- in via preliminare bisogna accertare se le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge inerente il condono edilizio (ultima Legge 326/2003). Nel caso specifico il Contratto di Mutuo con Garanzia Ipotecaria risale al 12.12.2011 e quindi, oltre il limite temporale stabilito dalla normativa sul condono edilizio;

Opere realizzate in difformità al piano primo:

- realizzazione dell'ampliamento del terrazzo ingresso mediante struttura in legno in adiacenza alla costruzione: la struttura insiste su area non di proprietà esclusiva dell'esecutato ma sul sub 1 (corte comune), pertanto non è stata considerata nel calcolo delle superfici e comunque non risulta regolarizzabile;

- locale ripostiglio su terrazzo ingresso non sanabile (aumento volumetrico);

- le difformità prospettiche, la diversa distribuzione interna degli spazi interni e la scala interna possono essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 DPR 380_01, pratica comunque complessa in quanto la realizzazione della scala interna ha comportato modifiche di carattere strutturale (apertura foro nel solaio) dovendo, quindi, presentare pratica in sanatoria anche all'ufficio del Genio civile ed inoltre, come ampiamente descritto, per la presenza delle altre sostanziali difformità rispetto ai titoli edilizi ottenuti;

- frazionamento dell'unità immobiliare originaria (attuali sub 6 e 9) senza titolo abilitativo: come riportato in precedenza il frazionamento effettuato era stato richiesto con la prima presentazione della pratica rilasciata con Permesso di Costruire 9662_2007 ed era stato oggetto di diniego poichè in zona rurale il PRG non prevedeva la possibilità di frazionamento e trattandosi di un condono edilizio con destinazione di prima abitazione. Allo stato attuale, non risultano variate tali condizioni così come risulta anche dalla lettura testuale della norma regionale (Legge 38/1999 e smi) che regola gli interventi in zona agricola; inoltre, nel caso specifico, l'immobile originario (appartamento al piano primo) è stato prima frazionato solo catastalmente e senza titolo abilitativo, poi donato con atto notarile del 13.03.2005 e solo successivamente richiesto il frazionamento urbanistico, come suddetto non approvato dal Comune di Priverno. Rispetto alla destinazione di prima abitazione l'atto d'obbligo è stato stipulato dal richiedente il condono in data 12.08.2005 impegnandosi a mantenere la residenza per un tempo minimo di 20 anni.

Opere realizzate in difformità al piano secondo (sottotetto):

- non risulta possibile la destinazione residenziale (zona agricola di PRG);

- il locale risulta essere totalmente difforme rispetto a quanto previsto nel Permesso di Costruire 9650 del 21.12.2006 sia in termini di volume realizzato che di superficie (risulta essere stato realizzato anche un balcone sul lato sud): tali difformità non risultano sanabili mediante Accertamento di conformità (art.36 DPR 380_01 smi) e pertanto bisognerà intervenire con il ripristino delle opere previste nel Permesso a costruire.

L'immobile pignorato è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato in data 22.12.2021, ha provveduto a rilevare integralmente gli elementi sia verticali che orizzontali, le chiusure che compongono l'involucro edilizio e le diverse tipologie di impianti presenti nell'unità immobiliare. Tale certificato è stato regolarmente redatto secondo le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici. Si allega alla presente relazione peritale copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto (allegato 10) specificando che non si è potuto procedere all'invio e alla registrazione dell'APE redatto al competente ufficio della Regione Lazio in quanto la caldaia dell'immobile risulta sprovvista del libretto impianto così come prescritto dalla normativa vigente; il costo per la revisione della caldaia (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi), risulta quantificabile in circa 200,00 €



escluso eventuali costi di sostituzione e/o revisione eventualmente necessari per adeguamenti normativi.

Per quanto riguarda gli impianti esistenti, essi risultano essere stati realizzati, secondo quanto riferito dalla proprietà, nell'anno 2011 e risultano privi di certificazioni di Legge. Per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento ci sarebbe bisogno di accurate verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia; ad ogni modo, approssimando, si può prevedere un costo di circa 500,00 € per tali verifiche per poi procedere, laddove necessario, all'esecuzione di interventi di adeguamento normativo che non risultano quantificabili all'attualità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come riportato nel verbale di accesso del 20.12.2019, redatto dal Custode Giudiziario, nel fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non vi è la presenza di un amministratore di condominio per cui non è stato possibile acquisire informazioni su eventuali oneri condominiali; trattasi, presumibilmente, di fabbricato con più proprietari non costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento riguarda un'unica unità immobiliare (unico lotto).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2
Appartamento su n.2 livelli posto ai piani primo e secondo di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Priverno, a circa 4 km del centro cittadino dello stesso; la zona di ubicazione dell'immobile, trattandosi di un piccolo agglomerato urbano posto in zona periferica e a carattere prevalentemente agricolo del Comune di Priverno, non risulta fornita di servizi ed attività, per i quali risulta necessario spostarsi verso zone maggiormente prossime al centro del Comune di Priverno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.959,00

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di beni con caratteristiche similari ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari, costruendo un insieme di informazioni basate sulle seguenti variabili (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile): la tipologia, destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza di mezzi di collegamento, mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, la consistenza, l'epoca di costruzione, ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche e grado di rifinitura ed esposizione prevalente dell'intero



immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, ecc. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nelle zone in esame, date le caratteristiche proprie della stessa non ha evidenziato una buona richiesta di immobili simili a quello in oggetto; ad ogni modo, le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame (Comune di Priverno - zona periferica -) hanno indicato un prezzo medio di mercato che oscilla da 800,00 a 1.200,00 €/mq per immobili a destinazione residenziale.

- Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI):

Le quotazioni di mercato relative alle abitazioni civili, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Priverno riferite al 1 semestre dell'anno 2021, nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto - zona D1 (periferica)-, risultano essere pari a: abitazioni del tipo civile min 850,00 €/mq - max 1.250,00 €/mq, riferite alla superficie lorda degli immobili in un normale stato di manutenzione.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro economico di riferimento quello medio indicato dall'OMI pari a 1.050,00 €/mq, parametro ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima confermato anche da recenti perizie di stima per immobili siti nella medesima zona e pubblicate sul sito "aste giudiziarie.it".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2	87,58 mq	1.050,00 €/mq	€ 91.959,00	100,00%	€ 91.959,00
Valore di stima:					€ 91.959,00

Valore di stima: € 91.959,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

Valore finale di stima: € 68.969,25



Nel valore percentuale di deprezzamento sono state inseriti i costi relativi agli oneri di ripristino dello stato dei luoghi alle autorizzazioni edilizie e regolarizzazione edilizia per le parti dove risulta eventualmente possibile; per la quantificazione è stata indicata una percentuale in diminuzione rapportata al valore economico determinato in precedenza.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle variabili già indicate nel paragrafo relativo alla stima utilizzando il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili e facendo riferimento a parametri oggettivi di mercato quali le valutazioni dell'OMI (Agenzia delle Entrate). Tutti questi elementi unitamente ai costi eventuali di ripristino dell'immobile a causa delle difformità riscontrate rispetto ai relativi titoli abilitativi edilizi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state già espresse dettagliatamente nei paragrafi specifici le particolarità rinvenute, in particolar modo per quel che riguarda:

1) le sostanziali difformità di carattere urbanistico: trattasi di porzione di unità immobiliare secondo quanto riportato nell'ultima pratica edilizia che ha interessato l'immobile mentre per le altre difformità riscontrate si rimanda al paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica;

2) l'Atto di Donazione del 13.03.2005 con il quale l'immobile è pervenuto all'esecutato, per la parte riferita alle dichiarazioni di carattere urbanistico rese ai sensi della Legge 47/85: in tale atto notarile viene trasferita l'unità immobiliare nonostante il condono edilizio prevedeva un'unica unità a destinazione residenziale al piano primo che era già stata frazionata senza titolo abilitativo edilizio ma solo da un punto di vista catastale.

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 07/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capuano Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico di rilievo (Aggiornamento al 22/12/2021)
- ✓ N° 22 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/12/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 12/05/2021)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 13/01/2022)



- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 29/06/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 30/12/2021)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titoli di provenienza (Aggiornamento al 13/01/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali delle operazioni (Aggiornamento al 22/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione primo sopralluogo (Aggiornamento al 28/05/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni invio perizia alle parti (Aggiornamento al 07/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 07/02/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2
Appartamento su n.2 livelli posto ai piani primo e secondo di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Priverno, a circa 4 km del centro cittadino dello stesso; la zona di ubicazione dell'immobile, trattandosi di un piccolo agglomerato urbano posto in zona periferica e a carattere prevalentemente agricolo del Comune di Priverno, non risulta fornita di servizi ed attività, per i quali risulta necessario spostarsi verso zone maggiormente prossime al centro del Comune di Priverno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Priverno in data 29.12.2021 e rilasciato il giorno 13.01.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica dell'area interessata dal fabbricato di cui risulta parte integrante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, distinta in Catasto (Comune di Priverno) al Foglio 19 particella 155, come previsto da P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n.142 del 13/03/2009 come Zona E per attività agricola - sottozona E1, aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Prezzo base d'asta: € 68.969,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.969,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via delle Grotticelle n.36, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	87,58 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da n.3 piani fuori terra; come si è potuto accertare da elenco immobili catastale della particella piano terra con n.1 abitazione sub 2 e corte comune (sub 1), piano primo con n.2 unità a destinazione residenziale -parte del sub 9 e sub 6- (da autorizzazioni edilizie unica unità immobiliare a destinazione residenziale) e piano secondo con restante parte sub 9 (locale tecnico secondo concessione edilizia) collegata al piano primo tramite scala interna e lastrico solare sub 8; copertura a falde inclinate. Il fabbricato, nella sua interezza presenta un normale stato conservativo per quanto riguarda le facciate. Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, essa si trova in un buono stato conservativo, considerando materiali, impianti e finiture esistenti che saranno descritte dettagliatamente nel paragrafo dedicato alle caratteristiche costruttive; l'unità immobiliare è stata ristrutturata, come riferito dal proprietario, nell'anno 2011.		
Descrizione:	Appartamento su n.2 livelli posto ai piani primo e secondo di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Priverno, a circa 4 km del centro cittadino dello stesso; la zona di ubicazione dell'immobile, trattandosi di un piccolo agglomerato urbano posto in zona periferica e a carattere prevalentemente agricolo del Comune di Priverno, non risulta fornita di servizi ed attività, per i quali risulta necessario spostarsi verso zone maggiormente prossime al centro del Comune di Priverno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati in data 08.06.2021 e 22.12.2021 l'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****, come riportato nei verbali di sopralluogo redatti, rispettivamente dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sora (FR) il 21/12/2011
Reg. gen. 4801 - Reg. part. 29945
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Labate Roberto
Data: 12/12/2011
N° repertorio: 331533
N° raccolta: 62257

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 12/08/2020
Reg. gen. 18087 - Reg. part. 12940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

