

# PERIZIA ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## *Procedimento*

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°185/2020

**Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA LULLI**  
**Custode Giudiziario: Dott.ssa Roberta Carpentiero**

## **RELAZIONE**



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



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

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>I FATTI .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE.....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>ESPLETAMENTO PERITALE.....</b>	<b>17</b>
4.1	PROVVEDA L'ESPERTO, AL CONTROLLO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA COD. PROC. CIV. SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI. ....	17
4.2	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'ACQUISIZIONE DI COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO DECORRENTE DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ DEI CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE TRA LA DATA DI TRASCRIZIONE DI TALE TITOLO E LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PERIODO GIÀ COPERTO DALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE AI SENSI DELL'ART. 567 COD. PROC. CIV. ....	17
4.3	PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO. ....	18
4.4	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA. ....	19
4.5	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; ALLA VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO E VERIFICHI SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPOINIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPOINIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPOINIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ).....	20
4.6	PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ALL'ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE.....	21
4.7	PROVVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO. ....	23



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

- 4.8 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV..... 23
- 4.9 PROVVEDA ALLA PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LGS 19 AGOSTO 2005 N. 192 E SUCCESSIVA MODIFICAZIONE, SALVO CHE L'IMMOBILE NE SIA ESENTE OVVERO GIÀ ADEGUATAMENTE DOTATO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE; OVE L'ESPERTO NON SIA SOGGETTO ABILITATO AD EFFETTUARE LA PREDETTA ATTESTAZIONE, LO STESSO È PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO, NEI LIMITI DELLA SOMMA DI EURO 250,00, AD AVVALERSI DI UN AUSILIARIO SPECIALIZZATO DI PROPRIA FIDUCIA; PER IMPORTI SUPERIORI RICHIEDA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE ALLA SPESA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RAGIONI CHE COMPORTANO IL SUPERAMENTO DEL PREDETTO LIMITE DI SPESA..... 32
- 4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURE.IT), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU WWW.PROCEDURE.IT) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU WWW.PROCEDURE.IT), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO. .... 33
- 4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 38
- 4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEL LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). .... 38

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

- 4.13 SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU WWW.PROCEDURE.IT).  
..... 39
- 4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 40
- 4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 40
- 4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 40
- 4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" SU WWW.PROCEDURE.IT); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 41
- 4.18 LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU WWW.PROCEDURE.IT); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 42
- 4.19 EVIDENZI I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU'" SU WWW.PROCEDURE.IT); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: A) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); B) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: ISCRIZIONI IPOTECARIE; PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. .... 42
- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE

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

ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU WWW.PROCEDURE.IT)..... 43

4.21 FORNISCA OGNI ALTRA INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE, E IN SPECIE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO (LINK "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 43

4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 43

4.23 FORNISCA L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE, LA REGOLARITÀ DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, L'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DEI RELATIVI COSTI (LINK "REGOLARITA' URBANISTICA" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 44

4.24 SPECIFICHI SE IL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTI NELLA EFFETTIVA TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 44

4.25 INDICHI LA PRESENZA DI EVENTUALI CONTITOLARI DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO (LINK "TITOLARITA" SU WWW.PROCEDURE.IT). ..... 45

4.26 ESPRIMA UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA (E SEGNATAMENTE I DATI RELATIVI ALLE VENDITE FORZATE EFFETTUATE NELLO STESSO TERRITORIO E PER LA STESSA TIPOLOGIA DI BENE, ANCHE MEDIANTE CONSULTAZIONE DEI DATI ACCESSIBILI SUL SITO ASTEGIUDIZIARIE.IT, GLI SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA; LE INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE E LE BANCHE DATI NAZIONALI), ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICIE PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO, ALTRESÌ, ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI E L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (LINK "STIMA E CONDIZIONI" SU WWW.PROCEDURA.IT)..... 45

4.27 NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE; PRECISI, INFINE, SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE IN FAVORE DELLA PROCEDURA (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU WWW.PROCEDURA.IT). ..... 49

**CONCLUSIONI..... 51**

**5 ALLEGATI..... 52**



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

# 1 PREMESSA

---

Il sottoscritto dott. ing. Eugenio Terella nato a Latina il 03.06.1979 e residente in Latina (LT) in via Po n°25, ingegnere civile ed ambientale, con studio in Latina, Via Magra n°36 int. n°5 Piano 1°, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°1628 sezione A, nominato Esperto con provvedimento del 12.04.2021 dall'Ill.mo G.E., in data 15.04.2021 accetta l'incarico di E.d.G. nella procedura esecutiva n°185/2020 del Tribunale di Latina – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dall'Ill.mo G.E. dott.ssa **A. LULLI** (vedi **Al.001**), mediante giuramento telematico.



## 2 I FATTI

---

In data 13.04.2020 viene depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina *Decreto di Fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.* con il quale lo scrivente viene nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessandra Lulli Esperto nel procedimento R.G.E. n°185/2020 (vedi **AlI. 002**), invitando lo scrivente a prestare il giuramento mediante deposito telematico avente oggetto l'accettazione dell'incarico, entro 15 gg dalla comunicazione del decreto. In data 15.04.2021, lo scrivente presta giuramento telematico per il conferimento di incarico e viene invitato all'espletamento dello stesso coadiuvandosi con il custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore esecutato, Dott.ssa Roberta Carpentiero.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **3 ORGANIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE PERITALE**

---

In data 23.05.2021 lo scrivente E.d.G. riceve una comunicazione mediante pec dal Custode Giudiziario, mediante la quale – come da precedenti accordi per le vie brevi – viene confermato allo scrivente l'avvenuta trasmissione delle comunicazioni di rito alle parti aventi oggetto l'inizio delle operazioni peritali sugli immobili eseguiti per il giorno 18.05.2021 alle ore 09:30. (*vedi All.003*).

Dunque, in data 18.05.2021 alle ore 09:30 lo scrivente, procede al sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione. Durante il sopralluogo è presente il custode giudiziario Dott.ssa Roberta Carpentiero e gli eseguiti Sig. \_\_\_\_\_ Sig.ra \_\_\_\_\_ Sig.ra \_\_\_\_\_ Viene effettuato il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili oggetto di esecuzione con tutte le parti convenute. Si procede altresì con l'acquisizione dei dati relativi all'involucro edilizio e degli impianti presenti.

Nel corso del sopralluogo il custode giudiziario si allontana per motivi personali. Alla conclusione delle operazioni peritali viene redatto dal sottoscritto apposito verbale di sopralluogo, sottoscritto dalle parti presenti (*vedi All. 004*).

Contestualmente alle sopracitate operazioni, lo scrivente nelle date del 17.05.2021, 30.12.2021 e 12.01.2022, effettua indagini presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di acquisire visure catastali storiche, elaborati planimetrici ed estratto di mappa catastale aggiornati, e procede anche ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Latina - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie generali e particolari.

In data 24.05.2021 il sottoscritto previa richiesta inoltrata al Notaio Paquale Farinaro di Roma in data 17.05.2021, riceve una comunicazione tramite mail contenente copia digitale dell'atto avente oggetto l'immobile eseguito identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) al foglio n°136 particella n° \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_

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

In data 22.05.2021 al fine di poter verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente tramette una comunicazione tramite pec all'Ufficio Urbanistico – Condono Edilizio del Comune di Aprilia (LT) avente oggetto la richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile esecutato. A seguito di trasmissione della distinta del pagamento degli oneri dovuti in data 03.07.2021, nella data del 22.07.2021 lo scrivente E.d.G. riceve una comunicazione tramite pec dall'Ufficio Urbanistica contenente la documentazione tecnico-amministrativa richiesta.

In data 22.05.2021 lo scrivente inoltra un'istanza telematica presso il Settore Servizi Demografici del Comune di Aprilia (LT) avente oggetto l'estrazione del certificato di residenza, di famiglia e di matrimonio della Sig.ra

In data 26.05.2021 l'E.d.G. riceve mediante pec

dall'Ufficio Anagrafe di Aprilia, l'estratto per riassunto di matrimonio della Sig.ra

In data

07.06.2021 l'E.d.G. riceve altresì tramite pec il certificato cumulativo anagrafico della Sig.ra

e della Sig.ra

. In data 27.12.2021 lo scrivente inoltra un'istanza telematica

presso il Settore Servizi Demografici del Comune di Aprilia (LT) avente oggetto l'estrazione del certificato di residenza, di famiglia e di matrimonio del Sig.

In data 29.12.2021 l'E.d.G. riceve me-

dante pec dall'Ufficio Anagrafe di Aprilia, il certificato cumulativo anagrafico del Sig.

. A

seguito di ulteriore richiesta trasmessa dallo scrivente E.d.G. all'ufficio anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio (RM), lo scrivente in data 27.12.2021 riceve tramite pec il certificato di residenza della Sig.ra

In data 28.12.2021, l'E.d.G. estrae il certificato anagrafico di matrimonio del Sig.

coniugato con la Sig.ra

In data 22.05.2021 lo scrivente E.d.G. inoltra una comunicazione tramite pec all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Latina avente oggetto la richiesta del certificato di definitiva valutazione relativo all'immobile esecutato identificato al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) al foglio n°136 particella n°

Sub

. In data 01.06.2021 lo scrivente riceve una comunicazione dall'Agenzia delle Entrate –

Controllo Atti Registro Rimborso Iva mediante la quale viene precisato che l'atto per il quale si chiede la certificazione è stato registrato a Roma, pertanto l'ufficio competente in ordine all'emissione del suddetto certificato è l'Ufficio di Roma. In data 31.08.2021 lo scrivente trasmette la richiesta all'Agenzia delle En-

trate di Roma. Dunque, in data 03.11.2021 l'E.d.G. riceve una comunicazione dal suddetto Ufficio me-

*Relazione Peritale*

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

15



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

dianete la quale, al fine del rilascio del certificato di definitiva valutazione, si richiede il pagamento dei tributi dovuti. In data 12.11.2021, lo scrivente trasmette copia contabile dei versamenti richiesti dal competente Ufficio. Dunque, in data 15.11.2021 il sottoscritto riceve una comunicazione dall'Agenzia delle Entrate di Roma contenente il certificato di definitiva valutazione richiesto.



## 4 ESPLETAMENTO PERITALE

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

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

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

L'analisi documentale in atti porta lo scrivente a verificare quanto già rilevato e dichiarato nel certificato notarile emesso dal Notaio Antonio Trotta di Pavia in data 13.11.2020. Infatti il pignoramento e la relativa nota di trascrizione ha come oggetto il bene così censito:

- 1) al C.F. del Comune di Aprilia (LT) al foglio 136 particella sub : Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. cat. 131 m<sup>2</sup>, Tot. aree scoperte 97 m<sup>2</sup>, rendita € 222,08 – Via Serio piano Terra (e relativa corte).

Altresì, (come già rilevato dallo stesso certificato ipotecario catastale e) dagli atti e dalle visure ipocatastali reperite dallo scrivente, emerge:

- a) *Che l'immobile di cui al precedente punto 1) oggetto di esecuzione, risulta di proprietà dei signori:*

- , nata a Roma il 26.06.1953 c.f. per i diritti di proprietà pari a 1/3 in regime di comunione dei beni con ;
- nata a Tivoli il 05.09.1975 c.f. per i diritti di proprietà pari a 1/3;
- nato a Roma il 02.01.1947 c.f. per i diritti di proprietà pari a 1/3 in regime di comunione dei beni con

Esso è pervenuto ai Sig.ri con atto a rogito del Notaio Pasquale Farinaro in data 09.04.2009 rep. 3709/1494, trascritto a Latina il 21.04.2009 ai n.ri 11283, (vedi Al.005).

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

b) *che quanto di seguito riportato, rappresenta l'elenco sintetico delle trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli alla data del 17.05.2021 relativamente al bene eseguito (vedi **AIL.006**), verificate altresì anche in data 12.01.2022 (vedi **AIL.006.1**):*

- 1 TRASCRIZIONE del 03/10/2007 - Registro Particolare 17324 Registro Generale 34726 (vedi **AIL.006.2**)  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ..... del 31/07/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7102 Registro Generale 11282 (vedi **AIL.007**)  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio ..... del 09/04/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 3 TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7103 Registro Generale 11283 (vedi **AIL.008**)  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio ..... del 09/04/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 4 ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 11284 (vedi **AIL.009**)  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio ..... del 09/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 5 ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 6671 (vedi **AIL.010**)  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio ..... del 12/02/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 6 TRASCRIZIONE del 21/09/2020 - Registro Particolare 13003 Registro Generale 18214 (vedi **AIL.011**)  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio .....  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021

**4.3 PROVVEDA L'ESPERTO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO, ALTRESÌ, GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Il verbale di pignoramento immobiliare che ha dato origine alla procedura, viene trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 21.09.2020 al n. .... del R.G. e n. 13003 del R.P.

L'identificazione del cespite è così riassumibile:

"Quota di 1/3 ciascuno dei Signori ..... : immobile  
sito ad Aprilia (LT) Vic ..... e precisamente : abitazione al piano terra, composta di cinque vani cata-  
stali, confinante con particelle ..... salvo altri; attualmente riportata nel catasto fabbricati del

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

predetto comune al foglio 136 particella s , piano T, zona censuaria U, categoria A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale euro 222,08 con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni dell'immobile innanzi descritto."

Dall'analisi delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente in data 17.05.2021 relative ai fabbricati (vedi **All.012**), ed ai terreni in data 30.12.2021 (vedi **All.013**) non emerge nessuna incongruenza dell'intestazione della proprietà. E' comunque certo affermare che il quadro identificativo rappresentato nell'atto di pignoramento e quello raccolto dallo scrivente permette di poter esattamente individuare il bene oggetto di procedura. Non esiste alcuna incertezza ed errore nell'identificare il bene pignorato e la sua attuale identità catastale trova origine sempre in quella riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

Non risulta essere presente agli atti catastali l'elaborato planimetrico degli immobili. Il fabbricato esecutato presente sulla particella n°638 risulta essere inserito correttamente nella mappa catastale del Foglio (vedi **All. 014**).

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°136, particella n° confina con i seguenti immobili identificati al C.T. del Comune di Aprilia (LT), salvo altri:

- A nord, nord-est con la particella n°637 identificata al foglio n° intestata al intestata ai Sig.ri  
nata a ROMANIA (EE) il 19/01/1973 cod. fisc: / e  
nato a ROMANIA (EE) il 02/02/1970 cod. fisc:
- A sud, sud-ovest con la particella n°639 identificata al foglio n° intestata al Sig. I  
nato a ROMA (RM) il 23/10/1938 cod. fisc:
- Ad est, sud-est con la con la particella n°791 identificata al foglio n° intestata  
nata a ROMA (RM) il 01/03/1974 cod. fisc: `
- Ad ovest, nord-ovest con la particella n°364 identificata al foglio n°135, intestata alla Sig.ra  
nata a APRILIA (LT) il 03/09/1981 cod. fisc:

**4.4 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA.**

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

Trattasi di un immobile residenziale avente tipologia di edificio isolato sito al piano terra, di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ per la quota 1/3, \_\_\_\_\_ per la quota 1/3 e \_\_\_\_\_ per la quota 1/3, inserito in un contesto periferico a bassa densità urbanistica. L'ingresso alla corte interna del fabbricato che si sviluppa sul perimetro dell'immobile, avviene dalla Via \_\_\_\_\_. Lo scrivente sostiene la non necessità di vendita dei beni pignorati in più lotti al fine di garantire la procedura esecutiva verso una maggiore e certa appetibilità commerciale e fondato vantaggio economico. Alla luce di quanto descritto, è chiaro che l'immobile possa essere alienato in un unico lotto.

**4.5 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE OVVERO DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; ALL'ACQUISIZIONE, IN QUEST'ULTIMO CASO, DI COPIA DEL CONTRATTO IN QUESTIONE; ALLA VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLA REGISTRAZIONE DI ATTI PRIVATI, CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N.59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N.191; CON RIFERIMENTO AI PRIMI, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO E VERIFICHI SE È STATO ISCRITTO SUI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ).**

Nel corso delle indagini peritali lo scrivente ha constatato che l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri \_\_\_\_\_. Tale dichiarazione trova (in parte) riscontro nel certificato di residenza e contestuale stato di famiglia degli esecutati, richiesto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Aprilia (LT) per la Sig.ra \_\_\_\_\_ (vedi **All.015**), rilasciato al sottoscritto E.d.G. nella data del 07.06.2021 e nel certificato di residenza e contestuale stato di famiglia degli esecutati, richiesto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Aprilia (LT) per il Sig. \_\_\_\_\_ (vedi **All.016**), rilasciato al sottoscritto E.d.G. nella data del 29.12.2021.

Si sottolinea che lo scrivente non ha rilevato la presenza di eventuali contratti di locazione.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

**4.6 PROVVEDA L'ESPERTO, ALLA CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI NASCITA E/O DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E/O DEL REGISTRO DELLE IMPRESE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA IMPRENDITORE ED ALL'ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAGLI ATTI DI MATRIMONIO OVVERO DEL CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO E/O DI UNA VISURA CAMERALE NEL CASO IN CUI L'ESECUTATO SIA UN IMPRENDITORE.**

Come da certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia emesso in data 07.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Aprilia (LT) ed allegato alla presente (vedi All.015) la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Tivoli (RM) il 05.09.1975, risulta residente in Via Serio n°56 nel Comune di Aprilia (LT). Dallo stesso certificato si evince che la Sig.ra \_\_\_\_\_ coniugata con il Sig. \_\_\_\_\_ è iscritta nella famiglia anagrafica composta da:

- \_\_\_\_\_ to a Sidi Bouknadel (Marocco) il 05.12.1970;
- \_\_\_\_\_ a Roma (RM) il 29.09.2000;
- \_\_\_\_\_ Roma (RM) il 11.04.2009;
- \_\_\_\_\_ a Tivoli (RM) il 28.05.2002;
- \_\_\_\_\_ oma (RM) il 08.10.2008;
- \_\_\_\_\_ Roma (RM) il 02.01.1947;
- \_\_\_\_\_ a Tivoli (RM) il 26.10.1977;
- \_\_\_\_\_ Roma (RM) il 07.09.1981;
- \_\_\_\_\_ a Roma (RM) il 18.01.1948;
- \_\_\_\_\_ ico Equense (NA) il 04.04.1959;
- \_\_\_\_\_ nger (Marocco) il 10.08.1978;
- \_\_\_\_\_ a Putignano (BA) il 17.05.1968;
- \_\_\_\_\_ a Aprilia (LT) il 03.05.1988.

Dal certificato di matrimonio emesso in data 26.05.2021 dal Comune di Aprilia (LT), si evince che la Sig.ra \_\_\_\_\_ in data 08.01.2013 ha contratto matrimonio in Aprilia (LT) con il Sig. \_\_\_\_\_

(vedi All.017). Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come da certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia emesso in data 07.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Aprilia (LT) ed allegato alla presente (vedi All.016) il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

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

Roma (RM) il 02.01.1947, risulta residente in \_\_\_\_\_ nel Comune di Aprilia (LT). Dallo stesso certificato si evince che la sua famiglia anagrafica risulta così composta:

- \_\_\_\_\_ Tivoli (RM) il 05.09.1975;
- \_\_\_\_\_ a Sidi Bouknadel (Marocco) il 05.12.1970;
- \_\_\_\_\_ Roma (RM) il 29.09.2000;
- \_\_\_\_\_ oma (RM) il 11.04.2009;
- \_\_\_\_\_ Tivoli (RM) il 28.05.2002;
- \_\_\_\_\_ ma (RM) il 08.10.2008;
- \_\_\_\_\_ loma (RM) il 02.01.1947;
- \_\_\_\_\_ Tivoli (RM) il 26.10.1977;
- \_\_\_\_\_ loma (RM) il 07.09.1981;
- \_\_\_\_\_ i Roma (RM) il 18.01.1948;
- \_\_\_\_\_ o Equense (NA) il 04.04.1959;
- \_\_\_\_\_ ger (Marocco) il 10.08.1978;
- \_\_\_\_\_ Putignano (BA) il 17.05.1968;
- \_\_\_\_\_ a Aprilia (LT) il 03.05.1988.

Dal certificato di matrimonio emesso in data 28.12.2021 dal Comune di Milano (MI), si evince che il Sig.

\_\_\_\_\_ in data 03.01.1972 ha contratto matrimonio in Roma (RM) con la Sig.ra

(vedi **All.018**).

Come da certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia emesso in data 07.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Aprilia (LT) ed allegato alla presente (vedi **All.019**) la Sig.ra

\_\_\_\_\_ nato a Roma (RM) il 26.06.1953, risulta residente in Piazza Aldo Moro n°1 interno E5 nel Comune di Guidonia Montecelio (RM). Dallo stesso certificato si evince che risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

- \_\_\_\_\_ nata il 26.06.1953 in Roma (RM).

Dallo stesso certificato la Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta coniugata.

Dal certificato di matrimonio emesso in data 28.12.2021 dal Comune di Milano (MI), si evince che la Sig.ra

\_\_\_\_\_ in data 03.01.1972 ha contratto matrimonio in Roma (RM) con il Sig.

\_\_\_\_\_ (vedi **All.018**).

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

- 4.7**    **PROVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO O ARTISTICO; ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI ACQUISIRE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO.**

L'immobile staggito non risulta interessato da perimetrazione alcuna del P.T.P.R. della Regione Lazio (vincoli dichiarativi e ricognitivi); non risulta vincolato altresì dal P.A.I.; non risultano essere presenti vincoli artistici e storici; non risultano essere presenti usi civici.

- 4.8**    **PROVEDA L'ESPERTO, ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA; IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'ACCERTAMENTO DELL'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, ANCHE IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 173 BIS PRIMO COMMA N. 7) DISP. ATT. COD. PROC. CIV.**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) al foglio 136 particella      sub      ricade all'interno della Zona Agricola del P.R.G. del Comune di Aprilia (LT).

Si evidenzia altresì che l'area in parte è classificata come *sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti Urbani* (art. 28 delle Norme), di cui al "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n.5, pubblicata sul Supplemento n. 2 al BURL n. 56 del 10 giugno 2021.

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono del Comune di Aprilia, in data 27.07.2021 lo scrivente Esperto riceveva una comunicazione tramite pec dal Comune di Aprilia, contenente il titolo abilitativo (*vedi AlI.020*) che legittima l'immobile oggetto di esecuzione:

1. Permesso di Costruire in Sanatoria      } rilasciato dal Comune di Aprilia (LT) in data 07.03.2008.

Al corredo del titolo sopra citato, risulta essere presente la seguente documentazione:



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

- Domanda di Condono Edilizio de prot. n°3691 relativa ad un “fabbricato per civile abitazione unifamiliare al piano terra, con portico e copertura non accessibile”.
- Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del
- Dichiarazione attestante lo stato dei lavori del gennaio 1986;
- Elaborato grafico di progetto contenente planimetrie, prospetti e sezione dell’immobile.

Non risulta essere presente il certificato di abitabilità dell’immobile.

Da quanto analizzato, acquisito e rilevato anche presso gli uffici amministrativi di competenza, si evidenzia che nel fascicolo edilizia privata (e nell’ufficio condono edilizio), non risulta essere presente altra documentazione relativa ad eventuali altri titoli edilizi riguardanti gli edifici eseguiti. Tanto meno risultano essere presenti pratiche edilizie e/o di condono a nome degli eseguiti e/o a nome dei loro predecessori.

Esaminata la documentazione urbanistica sopra citata, lo scrivente E.d.G., può asserire che esistono non conformità sostanziali e minori degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Precisamente, sono state rilevate le seguenti difformità riguardanti la porzione immobiliare residenziale, censita al foglio n°136 particella n° sub n°:

- a) Volume residenziale non legittimo. Tale difformità riguarda il cambio di destinazione d’uso di quota parte del portico esterno da una superficie non residenziale (SNR) a una superficie residenziale (SR), nonché la tamponatura perimetrale della zona in oggetto che ha comportato anche la modifica dei prospetti esterni dell’immobile. Le suddette difformità hanno comportato la realizzazione di un varco di accesso a tale ambiente (sito a sud sud-est dell’edificio) mediante trasformazione di una finestra. L’intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:
  - né a mezzo dell’art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile

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

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

- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio ( L. 326/03).*

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.**

- b) Diversa distribuzione interna degli ambienti (per la parte legittima del fabbricato). L'intervento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT). La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:

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

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la sanatoria a mezzo dell'art. 37 del**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

**d.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).**

c) Volume residenziale non legittimo. Tale difformità riguarda il cambio di destinazione d'uso di quota parte del portico esterno (sito ad est sud-est del fabbricato) da una superficie non residenziale (SNR) a una superficie residenziale (SR), nonché la tamponatura perimetrale della zona in oggetto che ha implicato anche la modifica dei prospetti esterni dell'immobile. Le suddette difformità hanno comportato lo spostamento della porta d'ingresso all'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), ed è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità", che nel caso specifico NON ESISTE.
- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio ( L. 326/03).*

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

d) Superficie e volume residenziale non legittimo. Tale difformità riguarda la realizzazione di un volume privo di titolo abilitativo collocato sulla zona est, sud-est dell'immobile, adibito a zona pluriuso, in continuità con il portico legittimato (ma anch'esso oggetto di difformità di cui al precedente punto c)). Tale difformità ha comportato la tamponatura perimetrale della zona in oggetto con la conseguente modifica dei prospetti esterni dell'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità", che nel caso specifico NON ESISTE.
- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio ( L. 326/03)*.

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.**

e) Realizzazione di un'ulteriore copertura dell'edificio e creazione di un volume tecnico accessibile mediante una scala a chiocciola, entrambi non legittimi. Trattasi della realizzazione di un'ulteriore solaio di copertura a due falde realizzato in lamiera grecata e travature in legno, posato in opera sul solaio

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

di copertura legittimato e della relativa scala a chiocciola in acciaio (sita a sud dell'immobile) che dal piano terra conduce al piano copertura. Tale difformità ha comportato altresì la variazione dei prospetti esterni dell'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo degli art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In tal caso, però, la norma di legge è chiara e particolarmente severa. Vale cioè il principio della "doppia conformità", che nel caso specifico NON ESISTE. Trattasi infatti di un'opera sottoposta ad autorizzazione sismica da parte del Genio Civile di competenza, che essendo già stata realizzata non può essere sanata in quanto si avvierebbe d'ufficio una segnalazione alla Procura della Repubblica nei confronti di chi ha commesso l'abuso per la sussistenza di ipotesi di reato penale, che comprometterebbe la procedura esecutiva o comunque la commerciabilità del bene esecutato.
- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio ( L. 326/03).*

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.**

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

f) Superficie e volume residenziale non legittimo. Trattasi della realizzazione di un volume tecnico sito al piano terra, adiacente al fabbricato, collocato ad ovest nord-ovest dell'immobile, accessibile dall'esterno mediante una porta in ferro. Tale volume tecnico di limitate dimensioni, ospita il bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria del fabbricato ed una lavatrice. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:

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

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

g) Variazione dei prospetti esterni del fabbricato. Trattasi della realizzazione di due nuove finestre (una collocata a nord, nord-est in corrispondenza del soggiorno ed una collocata a sud, sud-ovest dell'immobile in corrispondenza della stanza da letto, e della trasformazione in finestra dalla concessa porta-finestra sita ad est, sud-est in corrispondenza del portico (originariamente porta d'ingresso all'edificio). Inoltre la variazione prospettica riscontrata riguarda anche la trasformazione della finestra nell'attuale porta d'ingresso al fabbricato, ad est dell'immobile. L'intervento non cen-

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

sito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata è sanabile:

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

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

- h) Superficie e volume non residenziale illegittimo. Trattasi di una pertinenza realizzata in adiacenza del confine nord della particella n°638. Il fabbricato è composto da due locali di deposito per una superficie netta pari a Mq. 36,72 c.ca ed un'altezza interna variabile da ml. 2,00 a ml. 2,37. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. La difformità riscontrata e rilevata non è sanabile:

- né a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Esso prevede che per interventi realizzati in assenza in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile

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

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

- né con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 40, ultimo comma legge 47/85 ed all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 308/01 e s.m.i.. Infatti la non applicabilità trova giustificazione nelle more che *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio ( L. 326/03).*

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato, **lo scrivente asserisce che il trasferimento può avvenire perché alla difformità riscontrata è proposta la demolizione con la messa in pristino a carico dell'aggiudicatario, con tutto ciò che esso comporta.**

Gli importi relativi alle spese per la sanatoria delle difformità riscontrate meglio sopra descritte, sono stati calcolati e riportati dallo scrivente CTU e riepilogati nell'Allegato 21 (vedi **All.021**), che comprende oltre il computo metrico estimativo anche l'elenco dei prezzi applicati, facendo riferimento al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio Anno 2020. Nello specifico lo scrivente E.d.G. ha computato la demolizione integrale del fabbricato destinato a deposito illegittimo e non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia, il carico trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti, nonché della copertura realizzata in (presunto) cemento-amianto. Per quanto riguarda l'immobile residenziale eseguito identificato con il Sub Catastale n' \_\_\_\_\_ è stata computata la demolizione del volume adiacente al portico, la demolizione dell'ulteriore copertura presente sul fabbricato ed il ripristino dello stato legittimo riguardante quota parte della superficie destinata a portico. E' stato calcolato altresì il compenso tecnico-professionale per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera, la S.C.I.A. per l'esecuzione delle opere (sanzione amministrativa e versamenti agli enti preposti compresi) ed il compenso per la variazione catastale.





Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

**4.10 DESCRIVA I BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI E DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI (LINK "DATI GENERALI E UBICAZIONE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)), DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE E PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO), DELLE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE; PLAFONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, DELLA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, DEI COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO (LINK "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)), DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRI, DEL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE (LINK "CONSISTENZA IMMOBILE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)), DEI CONFINI (LINK "CONFINI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)) E DEI DATI CATASTALI ATTUALI (LINK "DATI CATASTALI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)), DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LINK "PARTI COMUNI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)); CIASCUN IMMOBILE SARÀ IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO.**

COMUNE	UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE	DESTINAZIONE
Aprilia (LT)	Via	Edificio Unifamiliare	Residenziale

Il bene componente il lotto oggetto di esecuzione è ubicato in Via nel Comune di Aprilia (LT).

Gli immobili di proprietà dei Sig.ri è così identificato:

- 1) Porzione immobiliare residenziale, censita al foglio n°136 particella n° sub n°



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

L'immobile ha una destinazione residenziale e la tipologia edilizia è edificio isolato. Il fabbricato è disposto su un unico livello al piano terra. La porzione immobiliare è inserita in un contesto agricolo a bassa densità urbanistica. L'ingresso dell'immobile è direttamente prospiciente all'adiacente strada denominata Via Serio al civico n°56. L'immobile è sito ad una distanza di km 8,00 c.ca da centro del Comune di Aprilia. Per quanto riguarda la viabilità, nelle immediate vicinanze (a c.ca km 3,00) è collocato il raccordo con la S.R n°148 Pontina. I principali servizi sono collocati nel Comune di Aprilia.

L'immobile, dislocato al solo piano terra, si presenta in uno scadente stato di conservazione e manutenzione esterno. Il fabbricato nella sua interezza presenta un'impronta di sedime pressoché regolare. Seguono le caratteristiche strutturali del bene eseguito.

**Fondazioni e struttura portante:** muratura portante

**Esposizione:** EST sulla zona a giorno

**Altezza utile interna:** p. terra mt. 2.93

**Solai:** copertura putrelle tavelloni; calpestio vespaio

**Copertura:** a terrazzo, più ulteriore solaio in lamiera grecata a due falde

**Manto di copertura:** lamiera grecata

**Pareti esterne ed interne:** pareti esterne costituite da muratura in tufo; pareti interne in mattone forato di laterizio

**Intonaci:** interno in premiscelato di calce e gesso; esterno a base cementizia

**Tinteggiatura interna:** del tipo a tempera

**Pavimentazione interna:** pavimentazione interna in gres porcellanato

**Infissi esterni:** finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc; finestre in pvc con vetro singolo e persiane in pvc; porta d'ingresso a due ante in alluminio

**Infissi interni:** ante a battente, in legno tamburato

**Impianti:** elettrico e Tv sottotraccia a 220 V; idrico-sanitario; impianto termico alimentato da stufa pellet per il riscaldamento; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

**Portico:** disposto ad EST sulla zona d'ingresso.

L'immobile, dislocato al solo piano terra, si presenta in uno scadente stato di conservazione e manutenzione interno.

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

Come relazionato nel precedente paragrafo 4.8, lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità minori e sostanziali sul suddetto immobile alcune delle quali non sanabili, e per le quali l'E.d.G. ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione di quanto non legittimato dal titolo abilitativo. Pertanto il seguente calcolo della consistenza e relativo computo metrico è stato redatto computando esclusivamente le superfici ed i volumi legittimi del bene eseguito.

### **CONSISTENZA E COMPUTO METRICO**

Segue un prospetto riassuntivo riguardante la consistenza dell'immobile eseguito rilevata in fase di sopralluogo, che tiene conto della superficie legittimata dai titoli di provenienza e di quella sanabile a mezzo dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), come già meglio argomentato precedentemente.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare residenziale	79,90 mq	96,53 mq	1,00	96,53 mq	2,93 ml	Terra
Portico	18,82 mq	19,62 mq	0,30	5,89 mq	variabile	Terra
Volume tecnico	2,84 mq	3,63 mq	0,25	0,91 mq	variabile	Terra
Corte esterna	1.230,00 mq	1.230,00 mq	Applicato criterio gruppo R/2 di cui al DPR n°138/1998	60,82 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				164,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,15 mq</b>		

Pertanto, la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pignorato risulta essere pari a mq. 164,15.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

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

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

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
136	638	1 graffato 2	Via Serio piano T		A/3	1	5 vani Totale 131 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq	Euro 222,08

Trattasi del diritto di proprietà pari a:

- $1/3$  della Sig.ra *[nome]* in regime di comunione dei beni con il Sig. *[nome]*  
Mario
- $1/3$  della Sig.ra *[nome]*
- $1/3$  Sig. *[nome]* in regime di comunione dei beni con la Sig.ra *[nome]*

di un'unità residenziale costituita da un edificio isolato sito al piano terra. L'immobile dotato di corte esterna è accessibile dalla Via *[nome]* al civico *[numero]*

L'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio n°136, particella n° *[numero]* confina con i seguenti immobili identificati al C.T. del Comune di Aprilia (LT), salvo altri:

- A nord, nord-est con la particella n° *[numero]* identificata al foglio n°136 intestata al intestata ai Sig.ri *[nome]* e *[nome]* nata a ROMANIA (EE) il 19/01/1973 cod. fisc: *[numero]* e *[nome]* nato a ROMANIA (EE) il 02/02/1970 cod. fisc: *[numero]*
- A sud, sud-ovest con la particella n°639 identificata al foglio n°136 intestata al Sig. *[nome]* nato a ROMA (RM) il 23/10/1938 cod. fisc: *[numero]*
- Ad est, sud-est con la con la particella n°791 identificata al foglio n°136 intestata nata a ROMA (RM) il 01/03/1974 cod. fisc: *[numero]*
- Ad ovest, nord-ovest con la particella n°364 identificata al foglio n°135, intestata alla Sig.ra *[nome]* nata a APRILIA (LT) il 03/09/1981 cod. fisc: *[numero]*

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

**4.11 ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE, RAPPRESENTANDO IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Esiste conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.

Si precisa altresì che non esiste alcuna incertezza sull'individuazione del bene pignorato. La sua attuale identificazione trova origine sempre nell'identità riportata nell'atto di pignoramento *senza variazione di consistenza, configurazione e fisicità catastale originaria*.

**4.12 VERIFICHI LA CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NONCHÉ TRA QUESTA E LO STATO ATTUALE DEL LUOGHI, DESCRIVENDO (GRAFICAMENTE) IL TIPO E LA UBICAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ; NEL CASO IN CUI I MANUFATTI PIGNORATI PARZIALMENTE DEBORDINO, INVADENDOLE, SU AREE ALIENE, CONDOMINIALI O COMUNQUE NON PIGNORATE, L'ESPERTO ILLUSTRI (SE DEL CASO CON LUCIDI SOVRAPPONIBILI) LE ESATTE PORZIONI RICADENTI SULLA ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEBITORIA SOTTOPOSTA AD ESECUZIONE, EVIDENZIANDO LE SOLUZIONI TECNICHE CHE POSSANO RENDERE AUTONOMI E FUNZIONALI SIFFATTE PORZIONI IN ESPROPRIO, SEGNALANDO ANCHE I LAVORI ED I COSTI DI SEPARAZIONE E/O DI RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE (TOMPAGNATURA O ALTRO) ALL'UOPO OCCORRENTI (LINK "DATI CATASTALI" SEZIONE "CORRISPONDENZA CATASTALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Facendo seguito al quesito, lo scrivente può asserire che esiste corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza (vedi [All.005](#)) e quella contenuta sulla base dei dati della planimetria catastale (vedi [All.023](#)). Altresì, come rappresentato graficamente nell'Allegato 024 (vedi [All.024](#)) ove sono riportate le planimetrie rilevate dallo scrivente E.d.G. in sede d'indagine e rilievo, si è potuto riscontrare la non perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimante (urbanistico e catastale). Precisamente sono state accertate le seguente difformità (vedi [All.025](#)):

- a) Cambio di destinazione d'uso di quota parte del portico esterno (sito a sud sud-est dell'edificio) da una superficie non residenziale (SNR) a una superficie residenziale (SR), nonché la tamponatura perimetrale della zona in oggetto che ha comportato anche la modifica dei prospetti esterni dell'immobile. Le difformità sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo e non censite al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT).
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non censita al N.C.E.U. del Comune Aprilia (LT).

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

- c) Cambio di destinazione d'uso di quota parte del portico esterno (sito ad est sud-est del fabbricato) da una superficie non residenziale (SNR) a una superficie residenziale (SR), nonché la tamponatura perimetrale della zona in oggetto che ha implicato anche la modifica dei prospetti esterni dell'immobile. Le suddette difformità hanno comportato anche lo spostamento della porta d'ingresso all'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- d) Realizzazione di un volume residenziale privo di titolo abilitativo collocato sulla zona est, sud-est dell'immobile adibito a zona pluriuso, in continuità con il portico. Tale difformità ha comportato la tamponatura perimetrale della zona in oggetto con la conseguente modifica dei prospetti esterni dell'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- e) Realizzazione di un'ulteriore copertura dell'edificio e creazione di un volume tecnico accessibile mediante una scala a chiocciola, entrambi non legittimi. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- f) Realizzazione di un volume tecnico sito al piano terra, adiacente al fabbricato, collocato ad ovest nord-ovest dell'immobile, accessibile dall'esterno mediante una porta in ferro. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- g) Variazione dei prospetti esterni del fabbricato. Trattasi della realizzazione di due nuove finestre (una collocata a nord nord-est in corrispondenza del soggiorno ed una collocata a sud sud-ovest dell'immobile in corrispondenza della stanza da letto) e della trasformazione in finestra dalla concessa porta-finestra sita ad est sud-est in corrispondenza del portico (originariamente porta d'ingresso all'edificio). Inoltre la variazione prospettica riscontrata, riguarda anche la trasformazione della finestra nell'attuale porta d'ingresso al fabbricato, ad est dell'immobile. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- h) Realizzazione di una pertinenza in adiacenza del confine nord della particella n° destinata a locale deposito, non legittima. L'intervento non censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Lo scrivente può affermare, ad eccezione di quanto sopra riportato ed evidenziato nei precedenti punti, a), b) c), d), e), f), g) e h) che il compendio immobiliare pignorato e regolarmente legittimato, non presenta difformità riconducibili a sconfinamenti, invasioni di aree aliene diverse o comunque non pignorate. Pertanto null'altro si ravvede e si segnala per quanto ulteriormente richiesto nel quesito.

**4.13** **SEGNALI SE L'IDENTIFICATIVO CATASTALE EVENTUALMENTE INCLUDA ANCHE PORZIONI ALIENE, COMUNI O COMUNQUE NON PIGNORATE (DA SPECIFICARSI ALTRESÌ GRAFICAMENTE), PROCEDENDO AI FRAZIONAMENTI DEL CASO OPPURE, OVE CIÒ RISULTI CATASTALMENTE IMPOSSIBILE, EVIDENZIANDO LE RAGIONI DI TALE IMPOSSIBILITÀ; SEGNALI, PER CONVERSO, SE GLI IMMOBILI CONTIGUI (AD ESEMPIO LOCALI ADIACENTI) RISULTINO EVENTUALMENTE FUSI SUL PIANO FISICO CON QUELLO PIGNORATO, PUR CONSERVANDO AUTONOMI IDENTIFICATIVI CATASTALI (LINK "PARTI COMUNI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**



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

Lo scrivente, in riferimento al seguente quesito, non ha nulla da segnalare se non quanto già esposto nel paragrafo precedente. Conferma la non presenza di parti e/o porzioni diverse, comuni o comunque non pignorate. Conferma la non esistenza di immobili contigui che possano risultare fusi sul piano fisico con i cespiti pignorati.

**4.14 PRECISI ANCHE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE STAGGITO DERIVI DA UN'UNICA E MAGGIORE CONSISTENZA ORIGINARIA, POI VARIAMENTE FRAZIONATA E/O CEDUTA A TERZI, SE TALE CESSIONE RIGUARDI PORZIONI DIVERSE DA QUELLA POI PERVENUTA AL DEBITORE E VINCOLATA CON IL PIGNORAMENTO (LINK "PRECISAZIONI" SU WWW.PROCEDURE.IT).**

Lo scrivente afferma che il compendio immobiliare staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria successivamente frazionata e/o ceduta a terzi. Non esistono porzioni del cespite diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.

**4.15 PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE; TALI ATTIVITÀ DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE PREVIA RICHIESTA AL GE E SOLO IN CASO NON SIANO NECESSARI TITOLI ABILITATIVI (LINK "REGOLARITA' EDILIZIA" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

**4.16 RIPORTI I FRAZIONAMENTI E LE VARIAZIONI CATASTALI VIA VIA ESEGUITI SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SU QUALE PARTICELLA DI TERRENO INSISTONO I MANUFATTI SUBASTATI (LINK "CRONISTORIA CATASTALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Dalla lettura delle visure storiche catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (vedi **All.013**), è possibile riassumere la cronistoria catastale dell'immobile esecutato. Precisamente dall'analisi delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, emerge che anteriormente al ventennio, l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di esecuzione, come da impianto meccanografico del 1975 deriva dalla particella **29** della superficie di 47.200 m<sup>2</sup> con qualità seminativo. Come da frazionamento del 29.10.1973 in atti dal 31.07.1981 (n. 30280) la particella 29 generava la particella 638 della superficie in 1.230 m<sup>2</sup> con qualità seminativo. Con Variazione d'Ufficio del 31.12.1986 in atti dal 19.04.1988 (n. 311286) veniva variata la qualità in ENTE URBANO della particella 29 della superficie di 1.230 m<sup>2</sup>.

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

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

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

**4.17 ELENCHI LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE E TRASCRITTE FINO ALLA DATA DI ACQUISITO IMMEDIATAMENTE ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (LINK "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)); I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERVENUTI TRA LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E, A RITROSO, IL PRIMO TITOLO DI PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, AVENDO CURA DI MENZIONARE CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) (LINK "PROVENIENZA VENTENNALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Dagli atti della procedura R.G. n. 185/2020 non emerge l'esistenza di eventi pregiudizievoli e/o di altri creditori iscritti contro i debitori esegutati, fatta eccezione delle formalità di cui lo scrivente ha dato menzione già nel paragrafo 4.2.

- 1    TRASCRIZIONE del 03/10/2007 - Registro Particolare 17324 Registro Generale 34726 (vedi [All.006.2](#))  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/432 del 31/07/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 2    TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7102 Registro Generale 11282 (vedi [All.007](#))  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio 3709/1494 del 09/04/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 3    TRASCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7103 Registro Generale 11283 (vedi [All.008](#))  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio 3709/1494 del 09/04/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 4    ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 11284 (vedi [All.009](#))  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio 3710/1495 del 09/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 5    ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 6671 (vedi [All.010](#))  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 103667/97 del 12/02/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73  
modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021
- 6    TRASCRIZIONE del 21/09/2020 - Registro Particolare 13003 Registro Generale 18214 (vedi [All.011](#))  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 2003 del 24/07/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

**4.18** LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A QUALE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; SPECIFICHI ALTRESÌ L'EVENTUALE INADEGUATEZZA DEL CANONE AI SENSI DELL'ART. 2923 TERZO COMMA COD. CIV. (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" E "PATTI" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)); OVE I BENI SIANO OCCUPATI DAL CONIUGE ASSEGNATARIO DEI MEDESIMI, PRECISI SE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SIA STATO O MENO ISCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE (LINK "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" SEZIONE "REGIME PATRIMONIALE" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).

Quanto richiesto è stato già trattato e chiarito nel paragrafo 4.5. Resta altresì confermato e ribadito che l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri  
come meglio documentato e sottoscritto dagli esecutati nel verbale di sopralluogo eseguito dallo scrivente E.d.G. (vedi [All.004](#)). Non è stata rilevata né dichiarata dagli occupanti la presenza di contratti di locazione con terze parti.

**4.19** EVIDENZE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIÒ NECESSARI (LINK "VINCOLI OD ONERI" E "SERVITU" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)); L'ESPERTO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI: **A**) PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); **B**) PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA: ISCRIZIONI IPOTECARIE; PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sull'immobile esecutato, si precisa quanto segue.

Per ciò che concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali; sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso), si può asserire l'inesistenza degli stessi.

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

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura (iscrizioni ipotecarie; pignoramenti; sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli) si confermano i seguenti:

ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 11284 (vedi **Al.009**)  
Pubblico ufficiale FARINARO PASQUALE Repertorio 3710/1495 del 09/04/2009  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021

ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 6671 (vedi **Al.010**)  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 103667/97 del 12/02/2010  
**IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73**  
modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021

TRASCRIZIONE del 21/09/2020 - Registro Particolare 13003 Registro Generale 18214 (vedi **Al.011**)  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LATINA Repertorio 2003 del 24/07/2020  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Ispezione T1 363919 del 17.05.2021

- 4.20 L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI, AVENDO CURA DI RIPORTARE INFORMAZIONI SPECIFICHE SU EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO; IN RIFERIMENTO AGLI USI CIVICI, ACCERTI SE IL PIGNORAMENTO SIA SUCCESSIVO ALLA DATA DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI SCLASSIFICAZIONE OVVERO ANTERIORE ALLA DATA CHE, NEL PROVVEDIMENTO MEDESIMO, SIA ESPRESSAMENTE INDICATA COME EPOCA DI PERDITA DELLA DESTINAZIONE DI USO CIVICO (LINK "SERVITU" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Non si rileva la presenza di diritti demaniali e/o usi civici gravanti sui bene pignorati.

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

L'immobile staggito non risulta ricadere in zone soggette a vincolo artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Tanto meno risultano essere presenti usi civici, diritti di superficie e servitù pubbliche.

Non risultano essere presenti vincoli di natura condominiale.

- 4.22 INDICHI L'UTILIZZAZIONE (ABITATIVA, COMMERCIALE...) PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (LINK "NORMATIVA URBANISTICA" SU [WWW.PROCEDURE.IT](http://WWW.PROCEDURE.IT)).**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. LULLI      Curatore Giudiziario Dott.ssa R. CARPENTIERO

L'immobile staggito è oggi classificato catastalmente come segue.

Porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Aprilia (LT) foglio n°136 particella n°  
graffato sub n°

- Unità immobiliare residenziale, nella **categoria A/3**, ossia **abitazioni di tipo economico**;

La sua identità urbanistica trova affermazione nella legittimazione amministrativa nata dai seguenti titoli abilitativi:

- ✚ Permesso di Costruire in Sanatoria n°      rilasciato dal Comune di Aprilia (LT) in data  
07.03.2008.

L'immobile oggetto dell'esecuzione ricade all'interno della zona AGRICOLA del P.R.G. del Comune di Aprilia (LT).

La destinazione d'uso dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale, è residenziale.

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

Quanto richiesto nel quesito è stato già trattato e chiarito nel paragrafo 4.8. Pertanto, si conferma l'esistenza di opere abusive nell'immobile pignorato. Il costo totale relativo alla sanatoria delle opere difformi ed al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo rilasciato, comprensivo di spese tecniche risulta pari a **€ 16.848,22 (euro sedicimilaottocentoquarantotto//22)**.

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

Come rilevato dagli atti e le visure ipocatastali reperite dallo scrivente, si evince che l'immobile sito nel Comune di Aprilia (LT) distinto in catasto fabbricati al foglio n°136 particella n°      ub n°: graffato sub n°2 oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà dei signori:



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

delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

- **Economico** che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del ce-spite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente un metodo di stima sintetico comparativo e un metodo analitico. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

Il metodo comparativo sintetico agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame nel territorio del Aprilia (LT) e zone prossime. La comparazione di valore economico con beni immobiliari trova grande conforto sull'esistenza nelle vicinanze al sito del nostro bene oggetto di stima di realtà ed immobili che, se non uguali, possiamo affermare pressoché simili. Pertanto si è dato seguito all'assunzione di informazioni in loco presso agenzie immobiliari locali e professionisti del settore così come si è tenuto conto anche di stampa specializzata e banca dati dell'Agenzia del Territorio. Ad esse sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione. Non per ultimo sono state prese in considerazione anche le condizioni attuali di mercato.

Il metodo analitico prende in esame dati che permettono di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di prezzi di locazione di strutture simili. Esse offrono un parametro di riferimento indicativo ma non esclusivo in quanto sono da aggiornarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi rappresenta comunque una procedura di stima corretta.

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

Sulla base di ciò è importante e significativo il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni uguali e/o simili e/o comparabili direttamente ed esistenti in realtà adiacenti. Tale dati, attraverso la comparazione diretta, più degli altri danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile in concreto la loro vendita in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e circostanze di mercato anche diverse. Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento, fornito da quest'ultima realtà e settore di stima, che trova un valore oscillante tra:

- **IMMOBILE RESIDENZIALE:** € 770,00/mq - € 1.150,00/mq (il metro quadro è inteso come unità commerciale di vendita) per unità in normale stato di conservazione; in questa sede, assumiamo come valore medio di stima un valore pari a € 1.000,00/mq.

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

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

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

**STIMA IMMOBILE N.C.E.U. DEL COMUNE DI APRILIA FOGLIO 136 MAPPALE**      **SUB**      **GRAFF. SUB**

PROPRIETA':

REGOLARITA' EDILIZIA :

Parzialmente in regola con la normativa urbanistica

SITUAZIONE IPOTECARIA :

Sono presenti ipoteche

CARATTERISTICHE DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto è situato nella zona meglio identificata come via                      al civico n'                      – Comune di Aprilia (LT). In relazione all'ambito urbano, la zona in oggetto è da definire: Extraurbana – Zona Agricola

Si rilevano le seguenti caratteristiche significative del sito :

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

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



**CONSISTENZA E COMPUTO METRICO**

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

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta	Mq. 79,90	Mq. Comm.li	96,53
	Sup. dipend. dalla princip.	Mq. 18,82	Mq. Comm.li	5,89
	Sup. scoperta	Mq. 1.230,00	Mq. Comm.li	60,82
	Sup. accessori	Mq. 2,84	Mq. Comm.li	0,91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare residenziale	79,90 mq	96,53 mq	1,00	96,53 mq	2,93 ml	Terra
Portico	18,82 mq	19,62 mq	0,30	5,89 mq	variabile	Terra
Volume tecnico	2,84 mq	3,63 mq	0,25	0,91 mq	variabile	Terra
Corte esterna	1.230,00 mq	1.230,00 mq	Applicato criterio gruppo R/2 di cui al DPR n°138/1998	60,82 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				164,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,15 mq</b>		

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	STATO CONSERVATIVO : da ristrutturare parzialmente	0.95
	AFFACCIO : su due lati	0.98
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1.00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1.00
	VISTA : prevalentemente libera	1.00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1.00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona : €/Mq. 1.000,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 164,15
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,93
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 152.659,50 (A)</b>	

Pertanto, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile in oggetto, corrisponde all'importo pari a **€ 152.659,50** (somma di A).

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

Al prezzo di stima concorrono decurtazioni correlate alle negatività riscontrate e quantificate nei par. 4.8 relative alla sanatoria delle opere difformi ed al ripristino dello stato dei luoghi, e precisamente:

- Spese per la demolizione integrale del fabbricato destinato a locale deposito, il carico trasporto e smaltimento a discarica autorizzata dei rifiuti inerti, nonché della copertura dell'edificio realizzata in (presunto) cemento-amianto; per quanto riguarda l'immobile residenziale identificato con il Sub Catastale n°1 graffato con il Sub n°2 è stata computata la demolizione del volume accessorio residenziale prospiciente l'ingresso al fabbricato sito ad est, sud-est, nonché il ripristino dello stato legittimo relativo al portico; è stato calcolato altresì il compenso tecnico-professionale per la Direzione dei Lavori, il Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera, la S.C.I.A. per l'esecuzione delle opere ed il compenso per la variazione catastale.

**TOTALE DECURTAZIONI: € 16.848,22 (euro sedicimilaottocentoquarantotto//22).**

Pertanto:

€ 152.659,50 - € 16.848,22 = € 135.811,28

Prezzo base d'asta proposto per unico lotto dell'intero immobile oggetto di esecuzione arrotondato è:

**€ 136.000,00 (euro centotrentaseimila//00)**

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

Come già ribadito dallo scrivente, si evince che gli immobili oggetto della presente procedura come di seguito censiti:

- 1) C.F. del Comune di Aprilia (LT) al foglio 136 particella sub . graff. sub Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. cat. 131 m<sup>2</sup>, Tot. aree scoperte 97 m<sup>2</sup>, rendita € 222,08 – Via Serio piano Terra (e relativa corte).

Risultano di proprietà dei Signori:



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

## CONCLUSIONI

---

La presente relazione è costituita da 52 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n°29 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto E.d.G, in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 15/01/2022

Il Perito estimatore

dott. ing. Eugenio Terella



## 5 ALLEGATI

---

1. ALL. 1 Giuramento telematico dell'E.d.G. del 15.04.2021
2. ALL. 2 Quesito del Giudice
3. ALL. 3 Comunicazione inizio operazioni peritali trasmessa alle parti dal Custode Giudiziario
4. ALL. 4 Verbale di accesso dell'Esperto del Giudice
5. ALL. 5 Atto di provenienza dell'immobile esecutato
6. ALL. 6 Ispezione ipotecaria n. T 363919 del 17.05.2021
7. ALL. 6.1 Ispezione ipotecaria n. T 336432 del 12.01.2022
8. ALL. 6.2 Ispezione ipotecaria n. T336432 del 12.01.2022 – Nota di trascriz. 34720/17324
9. ALL. 7 Ispezione ipotecaria n. T1 363919 del 17.05.2021 – Nota di trascriz. 11282/7102
10. ALL. 8 Ispezione ipotecaria n. T1 363919 del 17.05.2021 – Nota di trascriz. 11283/7103
11. ALL. 9 Ispezione ipotecaria n. T1 363919 del 17.05.2021 – Nota di trascriz. 11284/2260
12. ALL. 10 Ispezione ipotecaria n. T1 363919 del 17.05.2021 – Nota di trascriz. 6671/1593
13. ALL. 11 Ispezione ipotecaria n. T1 363919 del 17.05.2021 – Nota di trascriz. 18214/13003
14. ALL. 12 Visure storiche per immobile N.C.E.U. del Comune Aprilia (LT)
15. ALL. 13 Visure storiche per immobile N.C.T. del Comune di Aprilia (LT)
16. ALL. 14 Estratto di mappa catastale C.T. Comune di Aprilia (LT)
17. ALL. 15 Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di
18. ALL. 16 Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di
19. ALL. 17 Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimor
20. ALL. 18 Certificato anagrafico di matrimonio di
21. ALL. 19 Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia di
22. ALL. 20 Documentazione urbanistica relativa ai beni esecutati trasmessa dal Comune di Aprilia
23. ALL. 21 Computo metrico ed elenco prezzi redatto dall'E.d.G., relativi al ripristino dello stato dei luoghi
24. ALL. 22 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riguardante l'immobile identificato con il Sub Catastale n°1 graff. sub 2
25. ALL. 23 Planimetria catastale dell'immobile esecutato
26. ALL. 24 Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi
27. ALL. 25 Planimetria rilievo stato dei luoghi – sovrapposizione delle difformità rilevate
28. ALL. 27 Documentazione fotografica acquisita dall'E.d.G.
29. ALL. 28 Certificato di definitiva valutazione.