

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Aquino Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2020 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2021, il sottoscritto Geom. D'Aquino Lucio, con studio in Via dei Piceni, 28 - 04100 - Latina (LT), email lucio.daquino@gmail.com, PEC lucio.daquino@geopec.it, Tel. 348 8873549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Via Cerreta snc

## DESCRIZIONE

---

Edificio su due livelli a destinazione residenziale sito nel Comune di Sezze, via Cerreta snc, formato al  
- piano terra da appartamento indipendente composto da cucina letto e bagno, oltre a 2 depositi e l'ingresso per l'appartamento posto al piano primo, oltre a soggiorno/cucina ed un sottoscala;  
- piano primo da un ingresso, cucina, soggiorno tre camere 2 bagni ed un corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Via Cerreta snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

l'immobile confina a Nord/ovest con via Cerreta, a nord/est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a sud/est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,80 m	terra
Abitazione	108,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>262,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>262,50 mq</b>		

L'immobile in oggetto è sito in zona molto periferica e non comodamente accessibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2004 al 14/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 4 - 5 Categoria A3, Cons. 10,5 Rendita € 455,51 Piano T - 1
Dal 14/11/2004 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 4 - 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 455,51 Piano T - 1



Dal 31/01/2005 al 23/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 4 - 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 455,51 Piano T - 1
Dal 09/11/2005 al 12/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 264 mq Rendita € 766,94 Piano T - 1
Dal 23/04/2013 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 477,21 Piano T - 1
Dal 30/12/2013 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 127, Sub. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 766,94 Piano T - 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	127	6		A7	5	11	264 mq	766,94 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

in seguito ai sopralluoghi effettuati si è riscontrata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



## PATTI

---

L'immobile ad oggi risulta occupato al piano terra dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al piano primo dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la propria famiglia. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato mediocre.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni statiche ma in condizioni insufficienti di manutenzione.

Per gli impianti non risultano esistere dichiarazioni di conformità, il riscaldamento è realizzato con stufe a legna, mentre l'acqua calda sanitaria a mezzo di scaldabagni elettrici, le cucine a gas sono collegate a bombole GPL.

Trattandosi di un immobile "ante 67" non si è reperita documentazione sul tipo di struttura realizzata, ma dalle verifiche in loco effettuate si può attestare che trattasi di una struttura in muratura portante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile ad oggi risulta occupato al piano terra dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al piano primo dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la propria famiglia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 18/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a LATINA il 31/01/2005  
Reg. gen. 7334 - Reg. part. 27383  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 25/05/2020  
Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6411  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dagli accessi effettuati presso il comune di Sezze si è verificato che l'immobile è sito all'interno del PRG del comune di Sezze in zona E1 - Agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di immobile realizzato prima del 01/09/1967. Dalle verifiche effettuate presso gli uffici Comunali non risultano esserci pratiche edilizie presentate e/o rilasciate riferite a detto immobile, pertanto, per la verifica sulla regolarità edilizia, si è potuto fare riferimento solo alla planimetria catastale presente in atti.

Da attenta verifica dello stato attuale dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il deposito al piano terra con accesso esterno di circa 1,85 mq è stato ampliato e trasformato in bagno con accesso dall'interno (da demolire);
- il soggiorno cucina al piano terra sul lato nord dell'edificio, realizzato in blocchetti in cemento, risulta essere stato realizzato nel 2004 (da demolire)
- l'ambiente che consentiva l'accesso alla scala che porta al piano primo è stato ridotto e quindi diviso in due locali per realizzare un locale deposito (sanabile);
- è stata realizzata una tettoia con struttura precaria al piano terra (da demolire);
- sono state realizzate due finestre una sulla scala ed una sul corridoio del piano primo (sanabile).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Via Cerreta snc  
Edificio su due livelli a destinazione residenziale sito nel Comune di Sezze, via Cerreta snc, formato al - piano terra da appartamento indipendente composto da cucina letto e bagno, oltre a 2 depositi e l'ingresso per l'appartamento posto al piano primo, oltre a soggiorno/cucina ed un sottoscala; - piano primo da un ingresso, cucina, soggiorno tre camere 2 bagni ed un corridoio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 127, Sub. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 159.240,38  
Come primo parametro si è preso come riferimento la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate con particolare riferimento all'anno 2021 - semestre 1 in Provincia: LATINA, Comune: SEZZE, Fascia/zona: Suburbana/MONTE PILORCI - SUSO -VIA ROCCACORGA,VIA BASSIANO,VIA MELOGROSSO, VIA MADONNA DEL COLLE, Codice di zona: E3, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, dove pe la tipologia "Abitazioni di tipo economico", con uno stato conservativo normale, vi è un valore che va da 910,00 €/mq a 1.300,00 €/mq. Considerato lo stato i conservazione dell'immobile si è ritenuto di prendere in considerazione, come valore 910,00 €/mq.  
Come secondo parametro si è preso in considerazione il valore di vendita, per immobili siti nella stessa zona della stessa tipologia e di pari vetustà, verificato con indagini dirette e per tramite di agenzie immobiliari. Dall'indagine è scaturito un valore di circa 750,00 €/mq.  
In considerazione dello stato di vetustà dell'immobile si ritiene di applicare un ulteriore coefficiente di ribasso del 20% sul valori sopra ricavati  
Pertanto si avrà  
- 910,00 €/mq -20% = 728 €/mq  
- 750,00 €/ mq -20% = 600 €/mq  
Mediando i tre valori si può stabilire come prezzo di vendita pari a  
 $728 \text{ €/mq} + 600 \text{ €/mq} = 1.328,00 \text{ €/mq} / 2 = 660,00 \text{ €/mq}$

A questo valore vanno sottratti tutti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica edilizia e



catastale ovvero: -Demolizione dei volumi abusivi : 150,00mc x 50 €/mc = 7500,00 Euro  
 -Demolizione delle tettoie : 17 mc x 30 €/mq = 510,00 Euro  
 -Sanzione SCIA in Sanatoria = 1.000,00 Euro  
 -Tassa esame progetto SCIA = 150,00 Euro  
 -Presentazione variazione DOCFA = 50,00 Euro  
 -Onorario redazione e presentazione SCIA= 2.000,00 Euro  
 -Onorario redazione e presentazione DOCFA = 800,00 Euro  
 -Onorario redazione e presentazione Segnal. Certi. di Agibilità = 2.000,00 Euro  
 -Totale costi = 14.010,00 Euro  
 Quindi il valore totale finale sarà 262.50 mq x 660 €/mq = 173.250,00 € - € 14.010,00 € = 159.240,00 Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Latina (LT) - Via Cerreta snc	262,50 mq	60.663,00 €/mq	€ 159.240,38	100,00%	€ 159.240,38
				Valore di stima:	€ 159.240,38

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 06/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. D'Aquino Lucio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - Planimetria ubicativa
- ✓ Altri allegati - 2 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 4 - Visura catastale



- ✓ Altri allegati - 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - 6 - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 7 - Ispezione Ipotecaria – Note
- ✓ Altri allegati - 8 - Invio Bozza alle Parti
- ✓ Altri allegati - 9 - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Latina (LT) - Via Cerreta snc  
Edificio su due livelli a destinazione residenziale sito nel Comune di Sezze, via Cerreta snc, formato al - piano terra da appartamento indipendente composto da cucina letto e bagno, oltre a 2 depositi e l'ingresso per l'appartamento posto al piano primo, oltre a soggiorno/cucina ed un sottoscala; - piano primo da un ingresso, cucina, soggiorno tre camere 2 bagni ed un corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 127, Sub. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dagli accessi effettuati presso il comune di Sezze si è verificato che l'immobile è sito all'interno del PRG del comune di Sezze in zona E1 - Agricola.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - Via Cerreta snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 127, Sub. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	262,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio su due livelli a destinazione residenziale sito nel Comune di Sezze, via Cerreta snc, formato al - piano terra da appartamento indipendente composto da cucina letto e bagno, oltre a 2 depositi e l'ingresso per l'appartamento posto al piano primo, oltre a soggiorno/cucina ed un sottoscala; - piano primo da un ingresso, cucina, soggiorno tre camere 2 bagni ed un corridoio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile ad oggi risulta occupato al piano terra dal Sig. **** Omissis **** ed al piano primo dal figlio **** Omissis **** con la propria famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 25/05/2020

Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6411

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

