
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tamborrelli Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22



Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2022 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.234,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.838,50	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148.....	28



INCARICO

All'udienza del 20/11/2022, il sottoscritto Arch. Tamborrelli Claudio, con studio in Via Vincenzo Monti, 30 - 04100 - Latina (LT), email studio.tamborrelli@gmail.com, PEC claudio.tamborrelli@archiworldpec.it, Tel. 335 62 80 761, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento del tipo civile, posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, sito lungo la S.S. 148 nel territorio del Comune di Sabaudia (all. 1).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità deriva da atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 17/05/2006, rep. **** Omissis **** (all. 3).

CONFINI



Come riportato nell'atto di compravendita, l'unità immobiliare confina con corte comune adibita a strada, S.S. 148 Pontina, proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,18 mq	87,11 mq	1	87,11 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	3,85 mq	3,85 mq	0,25	0,96 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,75 mq	4,75 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,19 mq	4,19 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	
Corte esclusiva	181,27 mq	181,27 mq	0,18	32,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2004 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 41, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano T-1 Graffato particella 149
Dal 27/04/2005 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 41, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.251,12 Piano T-1 Graffato particella 149
Dal 24/10/2005 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 41, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano 1 Graffato particella 149 sub 2
Dal 17/05/2006 al 22/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 41, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani



		Rendita € 290,51 Piano 1 Graffato particella 149 sub 2
Dal 22/08/2006 al 12/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 41, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 662,36 Piano 1 Graffato particella 149 sub 2

La dichiarazione di successione del defunto **** Omissis **** nelle registrazioni degli atti catastali non è presente ma la stessa è riportata nella compravendita effettuata il 17/05/2006 dove gli esecutati acquistavano le quote degli eredi del sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	149	2		A7	1	4,5 vani		662,36 €	1	4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo eseguito in data 24/01/2023 (all. 10) lo scrivente CTU ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato censito presso l'Ufficio Provinciale NCEU di Sabaudia. Si allegano visura storica immobile (all. 4) e planimetria catastale immobile (all. 5).

Si specifica altresì che l'immobile è censito presso l'NCEU di Sabaudia al foglio 106, particella 149, subalterno 2, graffato con il foglio 106, particella 41, subalterno 4.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato mediocre come meglio si evince dalle foto effettuate (all. 2).



PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 17/05/2006, rep. 575, il bene è dotato di servitù di passaggio proveniente dalla particella 149 sub 1 quale corte BCNC (bene comune non censibile) del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.;

Esposizione a Nord con affaccio ad Est e ad Ovest;

Altezza interna utile: h 2,90m;

Strutture verticali: la struttura di cui fa parte il compendio è in muratura portante;

Solai: latero cemento;

Copertura: a falde di latero cemento;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono eseguite con tamponature in tufo intonacato, quelle interne sono in forato intonacato;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre con ante al battente in legno, porte tamburate, portoncini d'ingresso blindato;

Scala: la scala esterna di accesso è in c.a. non rifinita, con parapetti in parte eseguiti con forati non intonacati e in parte con intelaiatura in legno da cantiere;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 24/01/2023 (all. 10), l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1969 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura	05/12/1969	661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/12/1969	370	
Dal 05/11/2003 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Latina		86	483
Dal 17/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marciano Schettino	17/05/2006	575	223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	24/05/2006	18205	10299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/05/2006	4283	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La dichiarazione di successione del defunto **** Omissis **** nelle registrazioni degli atti catastali non è presente ma la stessa è riportata nella compravendita effettuata il 17/05/2006 dove gli esecutati acquistavano le quote degli eredi del sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 24/05/2006
Reg. gen. 18207 - Reg. part. 4660
Quota: 1/1
Importo: € 272.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Schettino Marciano
Data: 17/05/2006
N° repertorio: 576
N° raccolta: 224
Note: Si precisa che con atto rep. 27255 del 22/12/2008 del Notaio **** Omissis **** di Siena, è avvenuta la fusione per incorporazione della società **** Omissis **** nella società **** Omissis ****. L'iscrizione Ipotecaria sopra riportata a seguito della fusione per incorporazione viene intestato alla **** Omissis ****.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Novara il 22/11/2017
Reg. gen. 25905 - Reg. part. 4116
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.719,27
Rogante: Tribunale di Novara
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1025

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle formalità sopra elencate (all. 6).

NORMATIVA URBANISTICA

Da colloquio effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sabaudia, il CTU ha appurato che la zona di piano dove ricade l'immobile è Zona H (rurale).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile di maggior consistenza in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato con L.E. n. 1143 del 12/10/1974 a nome di **** Omissis **** (all. 7). Tale Licenza legittimava la costruzione di un edificio composto da n. 2 unità immobiliari adiacenti (bifamiliare) dislocate su due livelli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Successivamente a tale titolo, da accesso effettuato presso l'archivio urbanistico del comune di Sabaudia, non risulta nessun titolo abilitativo edilizio presentato. Da sopralluogo effettuato il 24/01/2023, lo scrivente CTU ha rilevato delle difformità alla L.E. di cui sopra nella porzione di unità caduta in esecuzione.

Tali difformità consistono:

- creazione di fatto di n. 2 unità immobiliari distinte tra piano terra e piano primo (oggetto di esecuzione);
- per quanto riguarda il subalterno oggetto di esecuzione, una diversa distribuzione degli spazi interni;
- creazione di n. 3 balconi;
- realizzazione di nuovo accesso esterno mediante scala in c.a.;
- diversa sagoma esterna dovuta a degli ampliamenti.

al piano terra nella corte esclusiva, insite un manufatto precario in totale assenza di autorizzazione;

Tutte le difformità sono meglio comprensibili nella planimetria di rilievo (all. 8).

Da colloquio effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sabaudia, il CTU ha appurato che le difformità sopra elencate, non sono regolarizzabili perché secondo le NTA che regolano il PRG del comune di Sabaudia, la zona di piano dove ricade l'immobile è Zona H (rurale) e in tale zona non è consentita la suddivisione di unità immobiliari e l'ampliamento della stessa.

Di fatto la possibilità di suddividere le unità immobiliari in Zona H secondo le NTA del PRG e la L.R. 38 e s.m.i., è consentita solo se:

- Alla presentazione del progetto di divisione, il titolare si impegna alla successiva donazione nell'immediato;
- In caso di successione ereditaria per divisione in linea retta.

Per gli ampliamenti volumetrici vige la condizione che il titolare deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo e che tali ampliamenti siano necessari alla conduzione agricola dell'azienda secondo PUA redatto da Agronomo.

Pertanto per le difformità rilevate nell'appartamento al piano primo, non è realizzabile sanatoria urbanistica;



mentre per il manufatto che insite sulla corte esterna, deve essere provveduta la sua demolizione.

Lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione di certificazione APE (all. 9).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148

DESCRIZIONE

Locale ad uso deposito (ex stalla) composto da un solo livello e munito di corte esclusiva con accesso indipendente dalla S.S. 148 al civico 13641 nel Comune di Sabaudia (all. 1).

L'immobile si presenta in uno stato di quasi abbandono ed è privo di manutenzione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 10/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità deriva da atto di compravendita Notaio **** Omissis **** del 17/05/2006, rep. **** Omissis **** (all. 3).



CONFINI

Come riportato nell'atto di compravendita, l'unità immobiliare confina con corte comune adibita a strada, S.S. 148 Pontina, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	86,68 mq	102,81 mq	1	102,81 mq	4,30 m	T
Portico coperto	37,18 mq	37,18 mq	0,40	14,87 mq	4,30 m	T
Corte esclusiva	704,34 mq	704,34 mq	0,10	70,43 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				188,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2004 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 150, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 94 mq Rendita € 296,14 Piano T
Dal 24/10/2005 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 150, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 74 mq Rendita € 233,13 Piano T Graffato sub 6
Dal 17/05/2006 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 150, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 74 mq Rendita € 233,13 Piano T Graffato sub 6

La dichiarazione di successione del defunto **** Omissis **** nelle registrazioni degli atti catastali non è presente ma la stessa è riportata nella compravendita effettuata il 17/05/2006 dove gli esecutati acquistavano le quote degli eredi del sig. **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	150	3		C2	1	74 mq	177 mq	233,13 €	T	6

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo eseguito in data 24/01/2023 (all.10), lo scrivente CTU non ha riscontrato difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato censito presso l'Ufficio Provinciale NCEU di Sabaudia. Si allegano visura storica immobile (all. 11) e planimetria catastale immobile (all. 12).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato di quasi abbandono come meglio si evince dalle foto effettuate (all. 2).

PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 17/05/2006, rep. 575, il bene è dotato di servitù di passaggio proveniente dalla particella 150 sub 4 quale corte BCNC (bene comune non censibile) del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazione a sacco;

Esposizione a Nord con affaccia ad Est e ad Ovest;

Altezza interna utile: al colmo h 5,05m e minima laterale h 3,60m;

Strutture verticali: la struttura è in muratura portante;

Copertura: a falde, struttura in legno con sovrastante tavelloni in laterizio;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: eseguite con tufo intonacato;

Pavimentazione interna: in getto di cemento sagomato per ex stalla;

Infissi esterni ed interni: finestre con intelaiatura in ferro parte fissa e parte a vasistas, porte di accesso in lamiera di ferro;



Impianto elettrico, idrico: l'elettrico eseguito in cavidotto esterno e illuminazione con polafoniere esterne fatiscante; l'impianto idrico è dotato di autoclave a servizio del pozzo esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 24/01/2023 (all. 10), l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1969 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura	05/12/1969	661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/12/1969	370	
Dal 05/11/2003 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2003	661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	23/12/1969	370	
Dal 17/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marciano Schettino	17/05/2006	575	223



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri	24/05/2006	18205	10299
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	23/05/2006	4283	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La dichiarazione di successione del defunto **** Omissis **** nelle registrazioni degli atti catastali non è presente ma la stessa è riportata nella compravendita effettuata il 17/05/2006 dove gli esecutati acquistavano le quote degli eredi del sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 24/05/2006
 Reg. gen. 18207 - Reg. part. 4660
 Quota: 1/1
 Importo: € 272.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 136.000,00
 Percentuale interessi: 4,00 %
 Rogante: Schettino Marciano
 Data: 17/05/2006
 N° repertorio: 576
 N° raccolta: 224
 Note: Si precisa che con atto rep. 27255 del 22/12/2008 del Notaio **** Omissis **** di Siena, è avvenuta la fusione per incorporazione della società **** Omissis **** nella società **** Omissis ****.



L'iscrizione Ipotecaria sopra riportata a seguito della fusione per incorporazione viene intestato alla **** Omissis ****.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Novara il 22/11/2017
Reg. gen. 25905 - Reg. part. 4116
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.719,27
Rogante: Tribunale di Novara
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1025

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle formalità sopra elencate (all. 6)

NORMATIVA URBANISTICA

Da colloquio effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sabaudia, il CTU ha appurato che la zona di piano dove ricade l'immobile è Zona H (rurale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento, come dichiarato nell'atto di compravendita, è stato edificato ante 1967 e successivamente non ha subito interventi per i quali sono stati richiesti ulteriori titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Essendo l'edificio costruito prima del 01/09/1967 come dichiarato dai proprietari, lo scrivente CTU in fase di rilievo dello stato di fatto durante il sopralluogo del 24/01/2023, come riferimento ha preso la planimetria catastale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148
L'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento del tipo civile, posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, sito lungo la S.S. 148 nel territorio del Comune di Sabaudia (all. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 149, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.234,00
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.
Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a €/mq. 1200,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq. 1000,00 delle Abitazioni Civili.
Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq. 1100,00.
Risultato dell'interrogazione OMI (all. 13):
 - Anno 2022 - Semestre 2
 - Provincia: LATINA - Comune: Sabaudia
 - Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE
 - Codice di zona: R1
 - Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato: Minimo €/mq. 980,00 - Massimo €/mq. 1450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sabaudia (LT) - S.S. 148	122,94 mq	1.100,00 €/mq	€ 135.234,00	100,00%	€ 135.234,00
				Valore di stima:	€ 135.234,00



Valore di stima: € 135.234,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino delle autorizzazioni Urbanistiche operanti	90000,00	€

Valore finale di stima: € 45.234,00

A seguito delle difformità eseguite durante la costruzione e prive di licenza, che si rappresentano in:

- creazione di fatto di n. 2 unità immobiliari (separazione tra piano terra e piano primo);
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- creazione di n. 3 balconi;
- realizzazione di nuovo accesso esterno mediante scala in c.a.;
- diversa sagoma esterna dovuta a degli ampliamenti di superficie e volume.

Considerato che, tali difformità non possono essere sanate, ma si può invocare l'articolo 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale", che deprezza il valore presuntivo della sanzione a circa € 80.000,00.

Per la realizzazione di manufatto ad uso deposito presente nella corte esclusiva, il ripristino della legittimità può avvenire mediante la sua demolizione e smaltimento, con un importo di stima a corpo pari a € 10.000,00.

Mantenendo comunque il vincolo dell'uso dell'immobile secondo la normativa vigente delle NTA del Comune di Sabaudia.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148
Locale ad uso deposito (ex stalla) composto da un solo livello e munito di corte esclusiva con accesso indipendente dalla S.S. 148 al civico 13641 nel Comune di Sabaudia (all. 1). L'immobile si presenta in uno stato di quasi abbandono ed è privo di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 150, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.838,50
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. Per l'immobile in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a €/mq. 400,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore minimo pari a €/mq. 300,00 dei capannoni tipici. Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq. 350,00.

Risultato dell'interrogazione OMI (all. 14):

- Anno 2022 - Semestre 2
- Provincia: LATINA - Comune: Sabaudia
- Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE
- Codice di zona: R1
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato: Minimo €/mq. 300,00 - Massimo €/mq. 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Sabaudia (LT) - S.S. 148	188,11 mq	350,00 €/mq	€ 65.838,50	100,00%	€ 65.838,50
				Valore di stima:	€ 65.838,50

Valore di stima: € 65.838,50

Valore finale di stima: € 65.838,50

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

Latina, li 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tamborrelli Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 18/08/2023)



- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali abitazione (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 1143 del 12/10/1974 (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di rilievo stato attuale (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure catastali deposito (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale deposito (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Quotazioni OMI abitazione (Aggiornamento al 18/08/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMI deposito (Aggiornamento al 18/08/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148
L'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento del tipo civile, posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, sito lungo la S.S. 148 nel territorio del Comune di Sabaudia (all. 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 149, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da colloquio effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sabaudia, il CTU ha appurato che la zona di piano dove ricade l'immobile è Zona H (rurale).

Prezzo base d'asta: € 45.234,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - S.S. 148
Locale ad uso deposito (ex stalla) composto da un solo livello e munito di corte esclusiva con accesso indipendente dalla S.S. 148 al civico 13641 nel Comune di Sabaudia (all. 1). L'immobile si presenta in uno stato di quasi abbandono ed è privo di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 150, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da colloquio effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Sabaudia, il CTU ha appurato che la zona di piano dove ricade l'immobile è Zona H (rurale).

Prezzo base d'asta: € 65.838,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.234,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - S.S. 148		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 149, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4	Superficie	122,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato mediocre come meglio si evince dalle foto effettuate (all. 2).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento del tipo civile, posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, sito lungo la S.S. 148 nel territorio del Comune di Sabaudia (all. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 24/01/2023 (all. 10), l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.838,50

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - S.S. 148		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 150, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 6	Superficie	188,11 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo, si presentava in uno stato di quasi abbandono come meglio si evince dalle foto effettuate (all. 2).		
Descrizione:	Locale ad uso deposito (ex stalla) composto da un solo livello e munito di corte esclusiva con accesso indipendente dalla S.S. 148 al civico 13641 nel Comune di Sabaudia (all. 1). L'immobile si presenta in uno stato di quasi abbandono ed è privo di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 24/01/2023 (all. 10), l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - S.S. 148

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 24/05/2006
Reg. gen. 18207 - Reg. part. 4660
Quota: 1/1
Importo: € 272.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Schettino Marciano
Data: 17/05/2006
N° repertorio: 576
N° raccolta: 224
Note: Si precisa che con atto rep. 27255 del 22/12/2008 del Notaio **** Omissis **** di Siena, è avvenuta la fusione per incorporazione della società **** Omissis **** nella società **** Omissis ****. L'iscrizione Ipotecaria sopra riportata a seguito della fusione per incorporazione viene intestato alla **** Omissis ****.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Novara il 22/11/2017
Reg. gen. 25905 - Reg. part. 4116
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.719,27
Rogante: Tribunale di Novara
Data: 24/05/2016
N° repertorio: 1025

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - S.S. 148

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 24/05/2006
Reg. gen. 18207 - Reg. part. 4660
Quota: 1/1
Importo: € 272.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 136.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Schettino Marciano

Data: 17/05/2006

N° repertorio: 576

N° raccolta: 224

Note: Si precisa che con atto rep. 27255 del 22/12/2008 del Notaio **** Omissis **** di Siena, è avvenuta la fusione per incorporazione della società **** Omissis **** nella società **** Omissis ****. L'iscrizione Ipotecaria sopra riportata a seguito della fusione per incorporazione viene intestato alla **** Omissis ****.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Novara il 22/11/2017

Reg. gen. 25905 - Reg. part. 4116

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.719,27

Rogante: Tribunale di Novara

Data: 24/05/2016

N° repertorio: 1025

