

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Soldera Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	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
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 10/11/2020, il sottoscritto Geom. Soldera Luciano, con studio in Via Emanuele Filiberto, 9 - 04100 - Latina (LT), email [studiotecnicosoldera@gmail.com](mailto:studiotecnicosoldera@gmail.com), PEC [luciano.soldera@geopec.it](mailto:luciano.soldera@geopec.it), Tel. 0773 481533, Fax 0773 481533, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA DELLE GROTTICELLE 36

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di abitazione posta al piano primo sito in Comune di Priverno Via DELLE GROTTICELLE 36.

in data 08/04/2021 , previo avviso alle parti, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA DELLE GROTTICELLE 36

## 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 1/1)

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

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

L' immobile è di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale ne è divenuto proprietario per atto di donazione del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 20.11.2005 rep. 29535, trascritto a Latina il 27/03/2006 al n 5797 e successivo atto di rettifica del notaio Mandato del 20.11.2005 rep 29535.

## CONFINI

L' immobile in oggetto confina con il sub 1 e sub 9 della particella 155 del foglio 19 del Comune di Priverno

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,64 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo	14,00 mq	14,00 mq	0.3	4,20 mq	2,70 m	
Balcone	6,60 mq	6,60 mq	0.25	1,65 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>3,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,43 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1986 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 155, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 910,20 Piano 1
Dal 15/02/2005 al 20/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 155, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 167,33 Piano 1
Dal 20/11/2005 al 08/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 155, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 167,33 Piano 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
	19	155	6		A2	2	4,5	70 mq	167,33 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

LO STATO ATTUALE NON CORRISPONDE ALLO STATO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto legittimato, più precisamente:

- ampliamento del terrazzo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- attribuzione di parti di altro immobile.

### **PRECISAZIONI**

---

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto legittimato, più precisamente:

- ampliamento del terrazzo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- attribuzione di parti di altro immobile.

Inoltre da un controllo dei documenti l'immobile in oggetto è stato censito in catasto il 15.02.2005, in seguito alla divisione catastale del sub 3 sono stati creati i sub 6 e il 7.

Successivamente il sub 6 è stato donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sub 7 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da un controllo della documentazione urbanistica per detto immobile la pratica urbanistica per frazionamento è stata presentata il 10/02/2006 e respinta in data 20/04/2006 dalla Commissione Edilizia Comunale poiché in zona rurale lo strumento urbanistico vigente non prevede il frazionamento delle unità immobiliari, inoltre il

condono edilizio è stato rilasciato con destinazione per prima casa.

Per detto motivo l'immobile in oggetto non poteva essere frazionato e donato e quindi oggi non può essere venduto almeno che il G.I. non autorizzi un frazionamento.

## PATTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, per accedere a detta unità si percorre una corte comune anche ad altre unità, ma non oggetto di esecuzione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione risulta buono.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta utilizzata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, per accedere a detta unità si percorre una corte comune anche ad altre unità, ma non oggetto di esecuzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per detto immobile non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo stato di conservazione risulta buono.

**STRUTTURE PORTANTI:** La struttura è costituita da muratura mista con struttura perimetrale portante in blocchi di tufo, mentre all'interno con una struttura architravata poggiante su pilastri in c.a., le fondazioni a cordoli in c.a. per le murature, con plinti isolati per i pilastri.

I solai sono del tipo latero-cemento di adeguato spessore e dimensioni.

**ALTEZZA INTERNA:** l'altezza interna dell'unità immobiliare in oggetto è di mt. 3,00.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** La pavimentazione è in laminato, gli infissi in pvc. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento e impianto elettrico, tutto funzionante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1980 al 20/11/2005	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FALESSI	29/12/1980	186	1926
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2005 al 08/04/2022	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANDATO	20/11/2005	29535	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	27/03/2006	5797	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	23/03/2005	6618	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 11/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a LATINA il 12/12/2011  
 Reg. gen. 29945 - Reg. part. 4801  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 396,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 198,00  
Rogante: LABATE ROBERTO  
Data: 12/12/2011  
N° repertorio: 331533  
N° raccolta: 62257

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 09/09/2020  
Reg. gen. 12298 - Reg. part. 17142  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto di esecuzione, distinto in catasto al foglio 19 mappale 155 sub 6, da un controllo presso gli uffici del Comune di PRIVERNO ricade in: -E AGRICOLA SOTTOZONA E1 AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA.

SOTTOZONA E1 – AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA.

E' la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq.  
per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq.

complessivo

per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96

- Altezza massima 6,50 m.

- Distanza dai confini m. 10,00

- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

- Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima

per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di

Utilizzazione aziendale

per e) secondo la L.R. n. 34/96

- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in virtù di Licenza di costruzione n° 5828 del 28.04.1981, Permesso in Sanatoria n 92 del 12.10.2005, Permesso a costruire n 9662 del 28.02.2007 con comunicazione di Fine Lavori del 06.11.2007



### **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.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto legittimato, più precisamente:

- ampliamento del terrazzo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- attribuzione di parti di altro immobile.

Inoltre da un controllo dei documenti l'immobile in oggetto è stato censito in catasto il 15.02.2005, in seguito alla divisione catastale del sub 3 sono stati creati i sub 6 e il 7.

Successivamente il sub 6 è stato donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sub 7 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da un controllo della documentazione urbanistica per detto immobile la pratica urbanistica per frazionamento è stata presentata il 10/02/2006 e respinta in data 20/04/2006 dalla Commissione Edilizia Comunale poiché in zona rurale lo strumento urbanistico vigente non prevede il frazionamento delle unità immobiliari, inoltre il condono edilizio è stato rilasciato con destinazione per prima casa.

Per detto motivo l'immobile in oggetto non poteva essere frazionato e donato e quindi oggi non può essere venduto almeno che il G.I. non autorizzi un frazionamento.

Le spese per regolarizzare il tutto sono di circa € 30.000,00 circa, sempre se il G.I. autorizzi in frazionamento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA DELLE GROTTICELLE 36  
Trattasi di abitazione posta al piano primo sito in Comune di Priverno Via DELLE GROTTICELLE 36.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 155, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 97.273,00

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato dedotto con una stima sintetica basata su un indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione. Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile. Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie lorda dell'alloggio posto al piano primo, considerata per l'intero,
- la superficie dei balconi, ragguagliata al 25%,
- la superficie dei terrazzi, ragguagliata al 30%,
- la zona condominiale come incremento condominiale del 3%.

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, per beni simili, oscillanti tra €. 1200,00 e €. 800,00 al mq., con una media pari a circa €. 1000,00/mq..

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI (rif. 2 semestre/2021 zona Agricola del Comune) che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), per immobili.22 posti nella zona in oggetto, Comune di Priverno, oscillanti tra €. 730,00 e €. 510,00 al mq., con una media pari a circa €. 620,00/mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile un valore medio pari a €. 1.100,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - VIA DELLE GROTTICELLE 36	88,43 mq	1.100,00 €/mq	€ 97.273,00	100,00%	€ 97.273,00
				Valore di stima:	€ 97.273,00

Valore di stima: € 97.273,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

regolarizzazione difformità	30000,00	€
-----------------------------	----------	---

**Valore finale di stima: € 67.273,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto legittimato, più precisamente:

- ampliamento del terrazzo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- attribuzione di parti di altro immobile.

Inoltre da un controllo dei documenti l'immobile in oggetto è stato censito in catasto il 15.02.2005, in seguito alla divisione catastale del sub 3 sono stati creati i sub 6 e il 7.

Successivamente il sub 6 è stato donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sub 7 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da un controllo della documentazione urbanistica per detto immobile la pratica urbanistica per frazionamento è stata presentata il 10/02/2006 e respinta in data 20/04/2006 dalla Commissione Edilizia Comunale poiché in zona rurale lo strumento urbanistico vigente non prevede il frazionamento delle unità immobiliari, inoltre il condono edilizio è stato rilasciato con destinazione per prima casa.

Per detto motivo l'immobile in oggetto non poteva essere frazionato e donato e quindi oggi non può essere venduto almeno che il G.I. non autorizzi un frazionamento.

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 14/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Soldera Luciano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - SCHEDA CATASTALE
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - MAPPA CATASTALE

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ISPEZIONI
- ✓ N° 6 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N 5828 DEL 28.04.1981
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - PERMESSO IN SANATORIA N 92 DEL 12.10.2005
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE N 9662 DEL 28.02.2007
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICA FRAZIONAMENTO DEL 10.02.2006 PROT, LLO 3617
- ✓ N° 11 Altri allegati - PLANIMETRIA
- ✓ N° 12 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - ATTO DI DONAZIONE
- ✓ N° 14 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA