

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. ingegnere Paolo Rossi, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2021 del R.G.E. promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

Roma (RM)

contro



INCARICO

Il sottoscritto Ing. **Paolo Rossi**, con studio a Latina (LT) in Via G. Puccini n.10, PEC **paolo.rossi13@ingpec.eu**, email: **ing.paolorossilt@gmail.com**, cell. 338.3588177, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 30/09/2022, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 29/09/2022 disposta dal G.E. **Dott.ssa Elena Saviano**

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, si rileva che l'esecuzione immobiliare contro
grava sulla quota e diritti spettanti all'esecutato a seguito dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 27/12/2021 Reg. Part. n. 25187 e Reg. Gen. 33138.

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Verificata la documentazione ipocatastale depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il sottoscritto C.T.U. estraeva mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare, stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità, per immobile relativamente al periodo dal 24/06/1992 al 09/10/2023. Da tale verifica e indagine è emerso che, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, **non esistono altre formalità.** (allegato n.1)

IMMOBILI E SOGGETTI

È sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

QUADRO A – IMMOBILI

Comune di Sabaudia

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 Catasto Fabbricati: foglio 122, particella 151, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 73 mq, Rendita catastale € 238,34. Il tutto riportato nella documentazione catastale (allegato n. 2)

QUADRO B – SOGGETTI

SIENA NPL 2018 S.R.L.: - UNITA' NEGOZIALE 1, proprietà quota 1/1

Contro:

L'atto di pignoramento è stato notificato anche alla

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 31/03/2023 lo scrivente CTU, si recava in Strada Lungomare n. 13857 a Sabaudia, alla presenza degli esecutati. L'immobile era stato in precedenza individuato per mezzo di estratto di mappa catastale e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (allegato n.3) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni



peritali iniziate **alle ore 15,00**, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno dell'immobile, dove venivano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente in data 31.03.2023. Il sopralluogo veniva chiuso con la sottoscrizione del relativo verbale (**allegato n.4**) alle ore 15,45, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Rif. 1- Unità immobiliare al piano -1 sottostrada, composta da soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e servizio igienico, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 122, particella 151, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 73 mq, Rendita catastale € 238,34.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di RGE 338/2022 è ubicato sulla Strada Lungomare n. 13857 del Comune di Sabaudia. Vi si accede mediante ingresso privato delimitato da cancello metallico, che immette in un viale culminante in *cul de sac*, adibito ad area parcheggio, comune alle altre unità residenziali; dal parcheggio si diparte una rampa di scale in mattoni fiancheggiata da alberature ed area verde.

La restituzione grafica del rilievo metrico dell'unità residenziale eseguita (**allegato n.6**) evidenzia una regolare configurazione planimetrica. L'immobile fa parte di un edificio composto da altre unità immobiliari, e diversamente da quanto riportato nella documentazione catastale nella quale viene identificato come magazzino, è costituito da un ingresso che conduce direttamente nella zona soggiorno di mq 6,35, un disimpegno di mq 9,08 che conduce alla camera da letto 1 di mq 13,77, servizio igienico di mq 5,64 camera da letto 2 di mq 10,83 e camera da letto 3 di mq 15,68. Alla fine del corridoio ci si immette nella zona pranzo di mq 26,70 e nell'angolo cottura di mq 6,70, ricavati dalla chiusura del portico esterno. L'altezza interna è di ml 2,80, sono presenti in tutti gli ambienti superfici vetrate con infisso in pvc bianco e avvolgibili. L'unico servizio igienico esistente risulta munito di doccia, lavabo, bidet e water; le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione in monocottura e le rifiniture con intonaco e tinteggiatura. Relativamente all'impianto di riscaldamento si è potuto constatare la presenza di radiatori in alluminio alimentati da caldaia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si possono così sintetizzare le caratteristiche tecnico-costruttive: struttura in muratura portante con copertura piana, divisori interni in laterizio forato, pareti interne intonacate con sovrastante tinteggiatura; pavimentazione in monocottura; relativamente agli impianti nel corso della ricognizione peritale si è rilevato la presenza di un impianto elettrico funzionante e la presenza di radiatori in alluminio; l'impianto idrico-sanitario è composto di un servizio igienico munito di doccia, lavabo, bidet e water; gli infissi esterni in pvc con vetrocamera e avvolgibili; infissi interni in legno tamburato. L'immobile versa in uno stato di conservazione discreto.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a



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

- **SIENA NPL 2018 S.R.L.**
Codice fiscale: 14535321005 Roma (RM) (proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 27/02/1991 notaio OLGA DI ZENZO in Napoli:

- Repertorio 56233/6179 trascritto a Latina al Registro Particolare 5581 Registro Generale 7260 il 02/04/1991 (**ALLEGATO 9**)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino attualmente adibito ad uso abitazione	108,54 mq	130,14 mq	0,60	78,08 mq	H =2,80 ml	-1 sottostrada
Totale superficie convenzionale:				78,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,08 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Unità negoziale (Foglio 122, Particella 151, subalterno 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/1987 al 27/02/1991	1. ██████████ ██████████ Proprieta' 1/5 2. ██████████ ██████████ 3. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ 4. ██████████ ██████████ 5. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Proprieta' 1/5	Foglio 122, Particella 151, subalterno 5 Categoria C/2, classe 2, consistenza 65 m ² , rendita catastale Euro 0,67 L. 1.293
dal 27/02/1991		Foglio 122, Particella 151, subalterno 5 Categoria C/2, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale mq 73, rendita catastale Euro 238,34.

Corrispondenza catastale



Dal confronto della planimetria in atti (**allegato n.2**) con le risultanze del rilievo (**allegato n.6**) sono state riscontrate la seguenti difformità (**allegato 8**):

- Uso abitativo dell'immobile
- Diversa distribuzione interna
- Ampliamento della superficie

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Cori									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
122	151	5		C/2	2	65 mq	73 mq	238,34€	-1 sottostrada

PROVENIENZE VENTENNALI

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 non risulta diversa rispetto all'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 19/01/2012 - Registro Particolare 1184 Registro Generale 1492Pubblico ufficiale TRIB. DI LATINA Repertorio 497/11 del 24/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 27/12/2021 - Registro Particolare 25187 Registro Generale 33138Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4411/2021 del 10/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene esecutato ricade nella Zona "Verde Pubblico" del Piano Regolatore Generale del Comune di Sabaudia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 372 del 02/02/1977. L'art.19 delle norme tecniche d'attuazione definisce l'area destinata a verde pubblico, è destinata alla creazione di parchi e giardini pubblici; in essa è vietato qualsiasi tipo di costruzione ma potranno essere ammessi



piccoli chioschi di vendita (**allegato n. 11**). L'area di ubicazione del fabbricato è stata inquadrata anche in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Nel P.T.P.R. l'immobile è inserito nella Tav. 40 Foglio 414; nella Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) l'area è compresa nella zona "Paesaggi Naturale" e "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Nella Tav. B (Beni paesaggistici) l'immobile ricade in "protezione delle coste dei laghi" e "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche". Relativamente al P.A.I. la zona ricade in area di attenzione geomorfologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia si precisa che:

- l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, edificato in forza della licenza edilizia n. 950 del 15/01/1972;
- l'immobile pignorato risulta costruito abusivamente in quanto ricavato sotto l'appartamento n. 2 e per cui è stata avanzata istanza di condono presso il Comune di Sabaudia;
- è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia in data 18.05.2023, il quale comunicava, a seguito di un'attenta ricerca, **lo smarrimento del fascicolo inerente la pratica edilizia riferita all'immobile esecutato;**
- è presente esclusivamente la richiesta di condono prot. 22094 del 30/12/1986 pratica 2461 (la cui copia è contenuta all'interno dell'atto di proprietà, **allegato 9**) ed il Certificato di Agibilità n. 837 del 17/11/1973.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica per la mancanza di libretti d'uso e manutenzione degli elementi d'impianto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione ai vincoli specificati in "normativa urbanistica", si può sostenere che l'immobile, nella sua attuale conformazione e destinazione d'uso, non è sanabile.

L'applicazione dell'art. 36 Testo unico dell'edilizia, "Accertamento di conformità", infatti, non è in questo caso applicabile in quanto **presupposto fondamentale per procedere con la sanatoria è la cosiddetta doppia conformità**, ovvero l'intervento deve essere conforme:

- alle norme urbanistiche in vigore nel Comune di appartenenza nel momento in cui è stata realizzata l'opera edilizia;
- alle norme urbanistiche in vigore nel Comune nel momento in cui viene chiesto l'accertamento di conformità

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di



urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

Sull'immobile lo scrivente ritiene di dover applicare un deprezzamento sul valore ordinario di mercato in considerazione degli eventuali oneri passivi da sostenere per il ripristino dell'abuso edilizio (qualora il Comune di Sabaudia lo ordinasse o, qualora non eseguito, acquisisse l'immobile), ma anche tenendo conto del godimento dell'immobile almeno fino a quella data.

È di palese evidenza, infatti, che dalla fine del 1986 (sono passati più di 37 anni) l'immobile si trova nello stato attuale ed è stato sempre utilizzato e goduto dai proprietari.

LOTTO UNICO

Rif. 1- Unità immobiliare al piano -1 sottostrada ad uso abitativo, composta da soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e servizio igienico, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al foglio 122, particella 151, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 73 mq, Rendita catastale € 238,34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino attualmente adibito ad uso abitazione	108,54 mq	130,14 mq	0,60	78,08 mq	H =2,80 ml	-1 sottostrada
Totale superficie convenzionale:				78,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,08 mq		

Superficie convenzionale complessiva mq 78,08 x valore unitario € **2.900,00/mq** (valore riferito ad un immobile nella stessa zona a destinazione residenziale)

Valore di stima: € 226.432,00

Deprezzamento del 60,00 %

Valore finale di stima: € 90.572,80

Valore finale di stima arrotondato: € 91.600,00 (novantunomilaseicento/00)



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. invia copia tramite PEC ai legali delle parti nonché al custode giudiziario; in particolare, la presente versione, tiene conto di quanto richiesto dal suddetto Custode nella relazione del 06/12/2023 in ordine ad una serie di chiarimenti sulla stesura dell'elaborato peritale precedente, depositata in Cancelleria il 17/10/2023; in particolare, rispetto al punto 5) della richiesta di chiarimenti si ribadisce **che l'immobile è completamente insanabile e che, attesa la decennale inerzia del Comune di Sabaudia, lo scrivente ha ritenuto, comunque, di assegnare un valore all'immobile pignorato calcolato sul valore di mercato degli immobili della stessa zona, deprezzato del 60% in ragione della possibilità di poter godere dell'immobile finché il Comune di Sabaudia ne ordinerà l'abbattimento o ne disporrà l'eventuale acquisizione. Fino a quel momento, l'immobile residenziale, posto in una zona di assoluto pregio, potrà essere goduto dagli acquirenti.**

È stata, inoltre, inviata copia dell'elaborato anche sulla mail personale dell'esecutato Sig.

per cui deposita la nuova relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Latina, lì 13/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Paolo Rossi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 7 - Difformità edilizie
- ✓ N° 8 - Nota Comune di Sabaudia Agibilità, Richiesta di condono edilizio
- ✓ N°9 - Atto proprietà
- ✓ N° 10 - Prova invio elaborato alle parti



1. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1-** Unità immobiliare al piano -1 sottostrada ad uso abitativo, composta da soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e servizio igienico, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al foglio 122, particella 151, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 73 mq, Rendita catastale € 238,34

Prezzo base d'asta: € 91.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 338-2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.600,00

Rif. 1			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) – Strada Lungomare n. 13857		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino attualmente adibito ad uso abitazione	Superficie	78,08 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Unità immobiliare al piano -1 sottostrada ad uso abitativo, composta da soggiorno/pranzo, cucina, n. 3 camere da letto e servizio igienico, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al foglio 122, particella 151, subalterno 5, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 73 mq, Rendita catastale € 238,34		
Vendita soggetta a IVA:	no		

