
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Arcangela, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

*******OMISSIS*******

contro

*******Omissis*******

Codice fiscale:

*******OMISSIS********Nato a*

*******Omissis********il*

*******Omissis*******

*******Omissis*******

Codice fiscale:

*******OMISSIS********Nato a*

*******Omissis******* *il*

*******Omissis*******

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpnietana, n.42 km 36500.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana,n.42 km 36500.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana,n.42 km 36500.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana,n.42 km 36500.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpnetana, n.42 km 36500	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14

Precisazioni	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	24

Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27

INCARICO

All'udienza del 28/12/2023, la sottoscritta Arch. Russo Arcangela, con studio in Via Lungomare, 10805 - 04016 - SABAUDIA (LT), email arch.arcangelarusso@libero.it, PEC arcangela.russo@archiworldpec.it, Tel. 327 5376797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Oggetto del presente pignoramento è un villino sito in Maenza (LT), alla via Carpinetana, n. 42, posto al piano rialzato.

Il comune di Maenza si trova ai confini con la Ciociaria e la provincia di Roma, su una collina a 359 metri sul livello del mare. Dal paese, quando il cielo è chiaro, è possibile vedere le isole Pontine (Ponza, Palmarola e Zannone). Il territorio è molto vario: si hanno i monti alle spalle del paese ed il paesaggio si presenta collinare.

Il territorio di Maenza, in gran parte collinoso, si estende per 42,57 Km², in una posizione incantevole su un vasto fondale di monti con ampie zone coperte da boschi di castagno, di faggi e lecci, al quale fa da contrappunto la valle del fiume Amaseno.

E' l'ultimo paese della provincia di Latina, prima di quelle di Roma e Frosinone, confinando con queste attraverso i comuni di Carpineto Romano a nord e con Supino ad est.

Il centro abitato è posto su una collina che si distacca dalla estremità orientale dei Lepini, da qui la vista si perde verso valle fino al mare, arrivando a scorgere, nelle giornate terse, le isole di Ponza, Zannone e Palmarola.

La natura, ha mantenuto nei secoli l'aspetto mediterraneo con la presenza delle sue essenze più tipiche: il ligustro, il cerro, la roverella, l'acero campestre, il carpino nero, il frassino minore.

Il fabbricato in questione sorge in periferia in una zona di campagna. La strada nelle immediate adiacenze è la S.S.609 Carpinetana, non è servita né da marciapiedi e né dall'illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie prevalenti sono edifici unifamiliari con un'altezza di 1 piano fuori terra.

L'immobile ha una sagoma regolare ed è circondato su quattro lati da un'area di pertinenza.

Il suolo su cui sorge il fabbricato confina a nord con la particella 58 e a sud con la particella 565, ad ovest con via Carpinetana e ad est con particella 434 stessa ditta.

L'ingresso all'abitazione avviene da ovest da via Carpinetana da un cancello carrabile e uno pedonale e attraverso un viale si accede ad un'area di pertinenza del fabbricato che circonda lo stesso. Superato il viale di accesso, in una zona a confine con la particella 434 è allocata una struttura leggera in legno che funge da tettoia per parcheggiare la macchina.

Varcato il portoncino blindato dell'appartamento, si perviene ad un disimpegno che conduce in un ambiente unico salone/cucina, due camere da letto un bagno ed un piccolo ripostiglio. Lungo il lato nord dal locale cucina è collocata una porta finestra che conduce all'area esterna di pertinenza. Tutti gli altri ambienti sono dotati di solo finestre.

È presente un gazebo, un locale adibito a lavanderia ed un locale legnaia sottostante all'abitazione.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Oggetto del presente pignoramento è un terreno utilizzato in parte come uliveto ed in parte come frutteto sito nel comune di Maenza in area periferica.

Il comune di Maenza si trova ai confini con la Ciociaria e la provincia di Roma, su una collina a 359 metri sul livello del mare. Dal paese, quando il cielo è chiaro, è possibile vedere le isole Pontine (Ponza, Palmarola e Zannone). Il territorio è molto vario: si hanno i monti alle spalle del paese ed il paesaggio si presenta collinare.

Il territorio di Maenza, in gran parte collinoso, si estende per 42,57 Km², in una posizione incantevole su un vasto fondale di monti con ampie zone coperte da boschi di castagno, di faggi e lecci, al quale fa da contrappunto la valle del fiume Amaseno.

E' l'ultimo paese della provincia di Latina, prima di quelle di Roma e Frosinone, confinando con queste attraverso i comuni di Carpineto Romano a nord e con Supino ad est.

Il centro abitato è posto su una collina che si distacca dalla estremità orientale dei Lepini, da qui la vista si perde verso valle fino al mare, arrivando a scorgere, nelle giornate terse, le isole di Ponza, Zannone e Palmarola.

La natura, ha mantenuto nei secoli l'aspetto mediterraneo con la presenza delle sue essenze più tipiche: il ligustro, il cerro, la roverella, l'acero campestre, il carpino nero, il frassino minore.

Al terreno si accede dalla corte esterna del BENE N.1. tramite un viale in salita.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Oggetto del presente pignoramento è un terreno utilizzato in parte come uliveto ed in parte come frutteto sito nel comune di Maenza in area periferica.

Il comune di Maenza si trova ai confini con la Ciociaria e la provincia di Roma, su una collina a 359 metri sul livello del mare. Dal paese, quando il cielo è chiaro, è possibile vedere le isole Pontine (Ponza, Palmarola e Zannone). Il territorio è molto vario: si hanno i monti alle spalle del paese ed il paesaggio si presenta collinare.

Il territorio di Maenza, in gran parte collinoso, si estende per 42,57 Km², in una posizione incantevole su un vasto fondale di monti con ampie zone coperte da boschi di castagno, di faggi e lecci, al quale fa da contrappunto la valle del fiume Amaseno.

E' l'ultimo paese della provincia di Latina, prima di quelle di Roma e Frosinone, confinando con queste attraverso i comuni di Carpineto Romano a nord e con Supino ad est.

Il centro abitato è posto su una collina che si distacca dalla estremità orientale dei Lepini, da qui la vista si perde verso valle fino al mare, arrivando a scorgere, nelle giornate terse, le isole di Ponza, Zannone e Palmarola.

La natura, ha mantenuto nei secoli l'aspetto mediterraneo con la presenza delle sue essenze più tipiche: il ligustro, il cerro, la roverella, l'acero campestre, il carpino nero, il frassino minore.

Al terreno si accede dalla corte esterna del BENE N.1. tramite un viale in salita.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42 km 36500

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Dal controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

-Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato in data 31/03/2023 ed integrato il 12/09/2023;

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (atto di successione di morte di *****Omissis*****, registrata il *****Omissis*****, al numero di repertorio *****Omissis*****, Ufficio del Registro, trascritta il 07/07/2003 ai NN. 19636/12445) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento affisso alla casa comunale di *****Omissis*****, in data *****Omissis*****e trascritto in data *****Omissis*****ai nn. *****Omissis*****),).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- piena proprietà di un appartamento di tipo economico identificato in NCEU al foglio 27, particella 90, sub 1, graffata al subalterno 2.
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 90 (ente urbano);
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 434;
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 435.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

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

Dal controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

-Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato in data 31/03/2023 ed integrato il 12/09/2023;

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (atto di successione di morte di ****Omissis****, registrata il ****Omissis****, al numero di repertorio ****Omissis****, Ufficio del Registro, trascritta il 07/07/2003 ai NN. 19636/12445) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento affisso alla casa comunale di Maenza in data ****Omissis****e trascritto in data ****Omissis****ai nn. 7531/5009).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- piena proprietà di un appartamento di tipo economico identificato in NCEU al foglio 27, particella 90, sub 1 graffata al subalterno 2.
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 90(ente urbano);
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 434;
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 435.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

Dal controllo della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) risulta che:

-Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile relativa all'immobile pignorato in data 31/03/2023 ed integrato il 12/09/2023;

- La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo (atto di successione di morte di ****Omissis****, registrata il 29/11/2002 al numero di repertorio ****Omissis****, Ufficio del Registro, trascritta il ****Omissis****, ai NN. ****Omissis****,) trascritto in data antecedente ai venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (atto di pignoramento affisso alla casa comunale di ****Omissis****, in data ****Omissis****e trascritto in data ****Omissis****ai nn. 7531/5009).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono:

- piena proprietà di un appartamento di tipo economico identificato in NCEU al foglio 27, particella 90, sub 1 graffata al subalterno 2.
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 90 (ente urbano);
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 434;
- piena proprietà di un terreno identificato in CT al foglio 27, particella 435.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
****OMISSIS****Nato a
****Omissis****, il
****Omissis****

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****Nata
a Priverno il ****Omissis****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
****OMISSIS****Nato a
****Omissis****, il
****Omissis****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****Nata
a ****Omissis****, il
****Omissis****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPNETANA,N.42 KM 36500

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****Omissis**** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****OMISSIS****Nata

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

La particella di terreno su cui ricade il bene è identificata in catasto terreni al foglio 27, particella 90 e confina a nord con terreno identificato al foglio 27 particella 89, a sud con terreno identificato al foglio 27 particella 565, ad ovest con strada Carpinetana e ad est con terreno identificato al foglio 27 particella 434 (stessa ditta).

La villetta oggetto di pignoramento identificata al subalterno 1 è graffata al subalterno 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

La particella di terreno è identificata in catasto terreni al foglio 27 particella 434 confina a nord con terreno identificato al foglio 27 particella 89, a sud con terreno identificato al foglio 27 particella 565, ad ovest con terreno identificato al foglio 27, particella 90 e ad est con terreno identificato al foglio 27, particella 435.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

La particella di terreno è identificata in catasto terreni al foglio 27 particella 435 confina a nord con terreno identificato al foglio 27 particella 89, a sud con terreno identificato al foglio 27 particella 566, ad ovest con terreno identificato al foglio 27 particella 434 e ad est con terreno identificato al foglio 27 particelle 813 e 804.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	74,60 mq	91,22 mq	1	91,22 mq	3,00 m	rialzato
terrazzo	7,65 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq	0,00 m	rialzato
scala di accesso esterna	1,30 mq	1,45 mq	1	1,45 mq	0,00 m	terra
area esterna	101,00 mq	101,00 mq	0,1	10,10 mq	0,00 m	terra
area esterna	1397,96 mq	1397,96 mq	0,02	27,96 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				133,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale lorda ponderata (superficie convenzionale) è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate

dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota

eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola

u.i., viene computata nella misura:

- del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

Il calcolo della consistenza non contempla le volumetrie da demolire così come meglio esplicitato nel capitolo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	930,00 mq	930,00 mq	1	930,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				930,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPNETANA,N.42 KM 36500

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1.240,00 mq	1.240,00 mq	1	1.240,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1.240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA, N.42 KM 36500

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1991 al 17/08/2002	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 90, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 206,58 Piano t Graffato Foglio 27 Particella 90 Subalterno 2
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	- ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 90, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 206,58 Piano t Graffato Foglio 27 Particella 90 Subalterno 2
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 90, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 206,58 Piano t Graffato Foglio 27 Particella 90 Subalterno 2
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	- ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 90, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 206,58 Piano t Graffato Foglio 27 Particella 90 Subalterno 2
Dal 07/02/2008 al 30/04/2024	- ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 90, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 206,58 Piano t Graffato Foglio 27 Particella 90 Subalterno 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA,N.42 KM 36500

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 434 Qualità Seminativo arborato CL3 Superficie (ha are ca) 9 30 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 5,04
Dal 07/02/2008 al 30/04/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 434 Qualità Seminativo arborato CL3

		Superficie (ha are ca) 9 30 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 5,04
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 435 Qualità Seminativo arborato CL3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 6,72
Dal 07/02/2008 al 30/04/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 435 Qualità Seminativo arborato CL3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 6,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	90	1		A3	4	5	86 mq	206,58 €	terra	Foglio 27 Particella 90 sub 2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento eccezione fatta per la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale. I costi per l'elaborazione del DOCFA ammontano a circa 500,00 euro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	434				Seminativo arborato	3	9 30 mq	3,12 €	5,04 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	435				Seminativo arborato	3	12 40 mq	4,16 €	6,72 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Nessuna precisazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Nessuna precisazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Nessuna precisazione

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano utilizzati dagli esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano utilizzati come frutteto ed uliveto dagli esecutati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Alla data dei sopralluoghi, i beni risultavano utilizzati come frutteto ed uliveto dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il bene è in buono stato conservativo sia per quanto riguarda l'interno che l'esterno, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il bene è in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il bene è in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPI NETANA KM 36500

Per individuare la natura giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, possiamo dichiarare che trattasi di terreni di natura privata gravati da usi civici di pascolo e spiegatico, così come risultante dalla relazione relativa alla verifica demaniale sul territorio di Maenza (LT) e cartografia allegata, depositata presso la Regione Lazio in data 16/12/1997, assunta al protocollo al n.9834, redatta dall'arch. Sebastiana Cincotta, perito demaniale, iscritta all'albo regionale al n.182, sez. I°, nominata con D.P.R.L. N.2692/93 del 10/12/1993.

Dall'entrata in vigore della Circolare regionale n.1/97, il perito Demaniale, in relazione all'ordinamento culturale maggiormente remunerativo nella zona, deve procedere alla ricerca del valore dei fondi che deve corrispondere al valore agronomico dei fondi stessi.

Dopo aver determinato il valore dei fondi con i criteri sopra enunciati il Perito deve confrontare lo stesso con i valori agricoli medi annualmente proposti dalla Commissione Provinciale di Latina(2005) con rivalutazione monetaria ISTAT al 31.12.2023.

In considerazione della consistenza complessiva dei terreni oggetto di liquidazione si adotta una stima sintetica utilizzando direttamente i valori VAM rivalutati.

Si stabilisce di riconoscere l'uso civico di pascolo pari ad 1/8 del valore del terreno.

VAM (seminativo arborato) rivalutato al 31.12.2023=Euro 14.224,30

Interesse legale dal 01.01.2024 = 2,500% (DM MEF 29.11.2023)

HA 0.37.70 x Euro 14.224,30/HA = Euro 5.362,56 x 1/8 = Euro 640,32 capitale di affrancazione.

A cui corrisponde un canone annuo di Euro 16,76 pari allo 2,5,00% di Euro 640,32.

Quindi per il terreno distinto in N.C.T. del Comune di Maenza al Foglio 27, particella 90 (Ente Urbano) di Ha 0.16.00, particella n.434(seminativo arborato) di Ha 0.09.30 e particella 435 (seminativo arborato) di Ha 0.12.40, a titolo di liquidazione del diritto dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno, deve versare al Comune di Maenza la somma di Euro 640,32, quale capitale di affrancazione, in alternativa il versamento annuale del corrispondente canone pari ad Euro 16,76.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Per individuare la natura giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, possiamo dichiarare che trattasi di terreni di natura privata gravati da usi civici di pascolo e spiegatico, così come risultante dalla relazione relativa alla verifica demaniale sul territorio di Maenza (LT) e cartografia allegata, depositata presso la Regione Lazio in data 16/12/1997, assunta al protocollo al n.9834, redatta dall'arch. Sebastiana Cincotta, perito demaniale, iscritta all'albo regionale al n.182, sez. I°, nominata con D.P.R.L. N.2692/93 del 10/12/1993.

Dall'entrata in vigore della Circolare regionale n.1/97, il perito Demaniale, in relazione all'ordinamento colturale maggiormente remunerativo nella zona, deve procedere alla ricerca del valore dei fondi che deve corrispondere al valore agronomico dei fondi stessi.

Dopo aver determinato il valore dei fondi con i criteri sopra enunciati il Perito deve confrontare lo stesso con i valori agricoli medi annualmente proposti dalla Commissione Provinciale di Latina(2005) con rivalutazione monetaria ISTAT al 31.12.2023.

In considerazione della consistenza complessiva dei terreni oggetto di liquidazione si adotta una stima sintetica utilizzando direttamente i valori VAM rivalutati.

In considerazione della consistenza complessiva dei terreni oggetto di liquidazione si adotta una stima sintetica utilizzando direttamente i valori VAM rivalutati.

Si stabilisce di riconoscere l'uso civico di pascolo pari ad 1/8 del valore del terreno.

VAM (seminativo arborato) rivalutato al 31.12.2023=Euro 14.224,30

Interesse legale dal 01.01.2024 = 2,500% (DM MEF 29.11.2023)

HA 0.37.70 x Euro 14.224,30/HA = Euro 5.362,56 x 1/8 = Euro 640,32 capitale di affrancazione.

A cui corrisponde un canone annuo di Euro 16,76 pari allo 2,5,00% di Euro 640,32.

Quindi per il terreno distinto in N.C.T. del Comune di Maenza al Foglio 27, particella 90 (Ente Urbano) di Ha 0.16.00, particella n.434(seminativo arborato) di Ha 0.09.30 e particella 435 (seminativo arborato) di Ha 0.12.40, a titolo di liquidazione del diritto dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno, deve versare al Comune di Maenza la somma di Euro 640,32, quale capitale di affrancazione, in alternativa il versamento annuale del corrispondente canone pari ad Euro 16,76.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Per individuare la natura giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, possiamo dichiarare che trattasi di terreni di natura privata gravati da usi civici di pascolo e spiegatico, così come risultante dalla relazione relativa alla verifica demaniale sul territorio di Maenza (LT) e cartografia allegata, depositata presso la Regione Lazio in data 16/12/1997, assunta al protocollo al n.9834, redatta dall'arch. Sebastiana Cincotta, perito demaniale, iscritta all'albo regionale al n.182, sez. I°, nominata con D.P.R.L. N.2692/93 del 10/12/1993.

Dall'entrata in vigore della Circolare regionale n.1/97, il perito Demaniale, in relazione all'ordinamento colturale maggiormente remunerativo nella zona, deve procedere alla ricerca del valore dei fondi che deve corrispondere al valore agronomico dei fondi stessi.

Dopo aver determinato il valore dei fondi con i criteri sopra enunciati il Perito deve confrontare lo stesso con i valori agricoli medi annualmente proposti dalla Commissione Provinciale di Latina(2005) con rivalutazione monetaria ISTAT al 31.12.2023.

In considerazione della consistenza complessiva dei terreni oggetto di liquidazione si adotta una stima sintetica utilizzando direttamente i valori VAM rivalutati.

In considerazione della consistenza complessiva dei terreni oggetto di liquidazione si adotta una stima

sintetica utilizzando direttamente i valori VAM rivalutati.

Si stabilisce di riconoscere l'uso civico di pascolo pari ad 1/8 del valore del terreno.

VAM (seminativo arborato) rivalutato al 31.12.2023=Euro 14.224,30

Interesse legale dal 01.01.2024 = 2,500% (DM MEF 29.11.2023)

HA 0.37.70 x Euro 14.224,30/HA = Euro 5.362,56 x 1/8 = Euro 640,32 capitale di affrancazione.

A cui corrisponde un canone annuo di Euro 16,76 pari allo 2,5,00% di Euro 640,32.

Quindi per il terreno distinto in N.C.T. del Comune di Maenza al Foglio 27, particella 90 (Ente Urbano) di Ha 0.16.00, particella n.434(seminativo arborato) di Ha 0.09.30 e particella 435 (seminativo arborato) di Ha 0.12.40, a titolo di liquidazione del diritto dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno, deve versare al Comune di Maenza la somma di Euro 640,32, quale capitale di affrancazione, in alternativa il versamento annuale del corrispondente canone pari ad Euro 16,76.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in via Carpinetana n. 42 ed è composta da un'abitazione posta al piano rialzato con una copertura piana a terrazzo.

La più generale costruzione dell'intero fabbricato, dalla documentazione agli atti nell'ufficio tecnico del Comune di Maenza, non è presente nessuna relazione tecnica, si presume, quindi che sia in muratura portante.

Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e ceramica di uso corrente per i pavimenti. Il livello qualitativo delle finiture comuni, come delle dotazioni impiantistiche presenti, appare discreto. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione. L'appartamento è composto da vari ambienti tutti collegati tra loro in modo diretto, si presenta rifinita e ultimata in ogni particolare.

Le pavimentazioni in tutti gli ambienti sono in ceramica, in perfetto stato di manutenzione, prive di parti ammalorate. Sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica anche nei locali wc anch'essi privi di parti ammalorate, ma di un colore diverso.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, gli infissi esterni si presentano rispettivamente: la parte interna con vetro camera e la parte esterna con persiane in legno.

L'impianto elettrico risulta incassato, per quanto è stato possibile verificare, è in perfetto stato, funzionante, collegato alla rete per l'adduzione di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è funzionante con l'utilizzo di caldaia alimentata a metano ma anche con termocamino. I locali wc, funzionanti, sono dotati di sanitari e rispettive rubinetterie, tutti funzionanti, allacciati alla rete di scarico e alla rete idrica.

Le pareti ricoperte di intonaco, sono in perfetto stato di manutenzione, pitturate con vernici ad acqua di colore chiaro, non presentano parti ammalorate o altro.

Fanno parte dell'unità immobiliare le superfici con destinazione balcone, dal quale si accede dall'esterno ed immette all'interno dell'appartamento, anche il terrazzo di copertura fa parte dell'unità immobiliare.

L'immobile presenta una sorta di seminterrato/legnaia posizionata sotto la stessa casa, ma di piccole dimensioni ed un'altezza minima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il terreno agricolo è utilizzato come uliveto e frutteto. Esso, risulta parzialmente recintato in adiacenza alla particella 90 da un muro di recinzione. Il terreno è sopraelevato rispetto alla quota stradale e risulta inclinato.

Nel complesso il terreno ha una conformazione regolare.

L'accesso al terreno è garantito dalla particella 90 tramite una salita di accesso.

Il terreno, abbastanza curato è privo di sistema di canalizzazione di irrigazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il terreno agricolo è utilizzato come uliveto e frutteto. Il terreno è sopraelevato rispetto alla quota stradale e risulta inclinato.

Nel complesso il terreno ha una conformazione regolare.

L'accesso al terreno è garantito dalla particella 90 tramite una salita di accesso.

Il terreno, risulta abbastanza curato è privo di sistema di canalizzazione di irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

L'immobile risulta occupato dagli esecutati i coniugi: *****Omissis***** e *****Omissis***** e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il terreno risulta coltivato dai debitori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Il terreno risulta coltivato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1969 al 17/08/2002	*****Omissis*****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****Omissis*****	*****Omissis* ****	*****Omissis*****	*****Omissis*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	*****Omissis*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****Omissis*****	*****Omissis*	*****Omissis*****	*****Omissis*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2008 al 28/01/2024	*****Omissis*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****Omissis*****	*****Omissis*	*****Omissis*****	*****Omissis*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		*****Omissis*****	*****Omissis*****	*****Omissis*****	*****Omissis*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1980 al 17/08/2002	*****Omissis***** *****Omissis*****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****Omissis*****	*****Omissis*****	*****Omissis*****	*****Omissis*
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		****Omissis*	****Omissis*****	****Omissis*****	
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	****Omissis*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	07/07/2003	19636	12445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2008 al 28/01/2024	****OMISSIS*****.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis***** ****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1980 al 17/08/2002	****Omissis*****2	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****	****Omissis*****

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****	
Dal 17/08/2002 al 07/02/2008	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2008 al 28/01/2024	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****	****Omissis****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LT il ****Omissis****
Reg. gen. 50165 - Reg. part. 23459
Importo: € 240.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****,
****Omissis**** Capitale: €
120.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a LT il 23/04/2013
Reg. gen. 8667 - Reg. part. 997
Importo: € 147.881,28
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 73.940,64
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LTT il 08/02/2016
Reg. gen. 2408 - Reg. part. 281
Importo: € 60.794,44
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 30.397,22
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LT il 05/09/2018
Reg. gen. 20769 - Reg. part. 3446
Importo: € 44.197,36
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a LT il 19/02/2008
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 2780
A favore di ****OMISSIS****, ****OMISSIS****
Contro ****Omissis****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LT il
****Omissis****Reg. gen. 7531
- Reg. part. 5009 A favore di
****OMISSIS****
Contro ****Omissis****,
- **SUCCESSIONE EREDITARIA**
Trascritto a LT il 07/07/2003
Reg. gen. 19636 - Reg. part. 12445
A favore di LAPORTELLA MARIA GRAZIA, FORCINELLA ANNA CRISTINA, FORCINELLA DANIELE
Contro ****OMISSIS****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPNETANA KM 36500

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LT il 07/02/2008
Reg. gen. 50165 - Reg. part. 23459
Importo: € 240.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****,
*****Omissis***** Capitale: €
120.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a LT il 23/04/2013
Reg. gen. 8667 - Reg. part. 997
Importo: € 147.881,28
A favore di *****Omissis*****Contro
*****Omissis*****
Capitale: € 73.940,64
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LTT il 08/02/2016
Reg. gen. 2408 - Reg. part. 281
Importo: € 60.794,44
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 30.397,22
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LT il 05/09/2018
Reg. gen. 20769 - Reg. part. 3446
Importo: € 44.197,36
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a LT il 19/02/2008
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 2780
A favore di *****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****
Contro *****Omissis*****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LT il
*****Omissis*****Reg. gen.
7531 - Reg. part. 5009 A favore
di *****OMISSIS***** Contro
*****Omissis*****,
*****Omissis*****
- **SUCCESSIONE EREDITARIA**
Trascritto a LT il 07/07/2003
Reg. gen. 19636 - Reg. part. 12445
A favore di *****Omissis*****
Contro *****OMISSIS*****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a LT il 01/07/1980

Reg. gen. 9124 - Reg. part. 7758
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LT il 07/02/2008
Reg. gen. 50165 - Reg. part. 23459
Importo: € 240.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****,
*****Omissis***** Capitale: €
120.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a LT il 23/04/2013
Reg. gen. 8667 - Reg. part. 997
Importo: € 147.881,28
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 73.940,64
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LTT il 08/02/2016
Reg. gen. 2408 - Reg. part. 281
Importo: € 60.794,44
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 30.397,22
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LT il 05/09/2018
Reg. gen. 20769 - Reg. part. 3446
Importo: € 44.197,36
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a LT il 19/02/2008
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 2780
A favore di *****OMISSIS***** , *****OMISSIS*****
Contro *****Omissis*****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LT il
*****Omissis*****Reg. gen. 7531
- Reg. part. 5009 A favore di
*****OMISSIS***** Contro
*****Omissis*****,
*****Omissis*****

- **SUCCESSIONE EREDITARIA**
Trascritto a LT il 07/07/2003
Reg. gen. 19636 - Reg. part. 12445
A favore di *****Omissis*****
Contro *****OMISSIS*****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**
Trascritto a LT il 01/07/1980
Reg. gen. 9124 - Reg. part. 7758
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Da documentazione fornita dall'UTC del comune di Maenza risulta che i terreni distinti in catasto con i relativi dati ricadono nelle seguenti previsioni urbanistiche:

Foglio: 27 Particelle: 90, 434 e 435

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Paesaggio Naturale di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24M e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica • ricade interamente in zona Fascia A - Fascia di pertinenza delle strade extraurbane (100 m) (70 db(A) diurno - 60 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Foglio: 27 Numero: 434

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Da documentazione fornita dall'UTC del comune di Maenza risulta che i terreni distinti in catasto con i relativi dati ricadono nelle seguenti previsioni urbanistiche:

Foglio: 27 Particelle: 90, 434 e 435

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.
- ricade interamente in zona Paesaggio Naturale di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24M e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
- ricade interamente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi

d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica • ricade interamente in zona Fascia A - Fascia di pertinenza delle strade extraurbane (100 m) (70 db(A) diurno - 60 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Foglio: 27 Numero: 434

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Da documentazione fornita dall'UTC del comune di Maenza risulta che i terreni distinti in catasto con i relativi dati ricadono nelle seguenti previsioni urbanistiche:

Foglio: 27 Particelle: 90, 434 e 435

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.

- ricade interamente in zona Paesaggio Naturale di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24M e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica • ricade interamente in zona Fascia A - Fascia di pertinenza delle strade extraurbane (100 m) (70 db(A) diurno - 60 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Foglio: 27 Numero: 434

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia. L'abuso commesso è stato sanato a seguito del rilascio da parte del comune di Maenza in data 6 agosto 1990 della **concessione edilizia in sanatoria n. 29** del 06/08/1990. Gli ulteriori interventi per diversa distribuzione degli spazi interni sono stati eseguiti in assenza di comunicazione al comune.

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.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Agli atti non è presente il certificato di Agibilità. Inoltre i beni sono risultati privi di certificazioni di conformità. Risulta necessario presentare la pratica di agibilità, il costo per il rilascio delle certificazioni e per la pratica di agibilità ammonta presumibilmente a circa 5.000,00 euro. Bisogna inoltre demolire il locale lavanderia posto all'esterno dell'abitazione, la tettoia per il ricovero della macchina ed il gazebo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA CARPINETANA KM 36500

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 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42- km 36500**
 Oggetto del presente pignoramento è un villino sito in Maenza, alla via Carpinetana 42, posto al piano rialzato. Varcato il portoncino blindato dell'appartamento, si perviene ad un disimpegno che conduce in un ambiente unico salone/cucina, due camere da letto un bagno ed un piccolo ripostiglio. Lungo il lato nord dal locale cucina è collocata una porta finestra che conduce all'area di pertinenza. Tutti gli altri ambienti sono dotati di sole finestre.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 90, Sub. 1, Categoria A3, Graffato Foglio 27, Part. 90, Sub.2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALUTAZIONE

I criteri di stima utilizzati sono:

- procedimento sintetico di stima
- procedimento

analitico di stima Le fonti di

stima utilizzate sono:

- Valori Omi
- Indagini di mercato presso le agenzie immobiliari;
- sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia.

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite il *procedimento sintetico di stima* o *per punti di merito* (*Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso*) o *per valori tipici* (*Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139*)

“Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.” (Cfr. Forte De Rossi – Principi di economia ed Estimo, Etas Libri).

“Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto “alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore”. In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito

di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresì, non è necessariamente circoscrivibile al problema della stima delle sole abitazioni.

Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima $V_j = V_{max} \cdot K_j$, essendo K_j il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

- ✓ le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazionee densità urbanistica);
- ✓ le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;
- ✓ le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;
- ✓ infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l’onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognunadelle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin
Caratteristiche estrinseche	K1	0,35	0,05
Caratteristiche intrinseche	K2	0,25	0,05
Caratteristiche tecnologiche	K3	0,3	0,1
Caratteristiche produttive	K4	0,1	0,05

KMax 1,00 Kmin 0,25

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe attraverso un’indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari un’offerta a mq compatibile con quella determinata in appresso.

L’Agenzia del Territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: MAENZA

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	420	610	L	2,2	3,3	N
Box	Normale	230	305	L	1,2	1,8	N
Ville e Villini	Normale	590	870	L	2,6	3,9	N

Il sito www.borsinoimmobiliare.it che analizza le quotazioni immobiliari delle principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra i **498,00€ ed i 829,00**.

Dalle indagini effettuate presso le **agenzie immobiliari** presenti nella zona il valore che oscilla tra **400,00 €**

ed i 650,00 €.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra € 1300,00 ed € 1950,00 al mq (così come riportato da dati dell'Agenzia del Territorio, valori non suffragati dalle agenzie immobiliari locali che se da un lato suggeriscono importi maggiori dall'altro faticano non poco nel portare a compimento i mandati assegnatigli come ben evidenziato dal numero assai consistente di immobili in vendita), risulterebbe un valore massimo di **€ 730,00/mq**.

Tale valore va rapportato alle caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani.

Caratteristiche	estrinseche – coefficiente K1;
Caratteristiche	intrinseche – coefficiente K2;
Caratteristiche	tecnologiche – coefficiente K3;
Caratteristiche	produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopraproposti:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,22$$

$$K3 = 0,25$$

$$K4 = 0,08$$

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1+K2+K3+K4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (730,00 \times (0,30 + 0,22 + 0,25 + 0,08)) = 635,10\text{€}/\text{mq}$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile, da cui essendo la superficie lorda pari a 133,28 mq

Valore immobile VM

$$V_m = \text{€} / \text{mq} 635,10 \times 133,28 \text{mq} = \text{€} 84.646,13$$

PROCEDIMENTO ANALITICO DI STIMA

Il procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi pone le sue basi metodologiche sulle applicazioni di matematica finanziaria e si risolve dal punto di vista della logica economica, secondo Forte e De Rossi, "nell'attualizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre, nell'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la

somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Rilevandosi dal mercato locativo la redditività lorda presente può determinarsi la redditività futura ordinaria dei fabbricati stessi. Dal reddito lordo annuo R_{lordo} , il reddito netto R_n è determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione a carico del proprietario. Tali spese espresse in percentuale di R_l , sono le seguenti:

Q1	Spese di manutenzione intendendosi con ciò spese per manutenzione ordinaria, straordinaria e rinnovo (ristrutturazione e riqualificazione).
Q2	Spese per servizi
Q3	Spese per assicurazioni;
Q4	Spese per ammortamento;

Pertanto, l'espressione del valore di mercato che può scriversi per un bene in condizioni ordinarie, vale a dire per un bene che sia in grado di erogare continuamente il normale reddito R_n annuo tipico della sua categoria, in quel certo mercato, è dato dalla formula $V = R_n/r$.

Per un bene che non sia in condizioni ordinarie, il valore di capitalizzazione sarà dato da:

$$V = R_n/r + A - D$$

nella quale all'ordinario valore di capitalizzazione Rn/r sono addizionate quote che ne incrementano (A) o decrementano (D) l'entità ed intesi come stimatori degli effetti delle cause transitorie. Un procedimento di stima del saggio di capitalizzazione, r , che supposto noto il saggio medio urbano r_m , determina r come somma algebrica del saggio medio e di incrementi A e decrementi D. Sono noti dalla letteratura, 18 parametri incrementativi ed altrettanti decrementativi.

La validità dell'espressione generale del valore di capitalizzazione $V = Rn/r + A - D$, come funzione di stima del valore di mercato, discende dalla definizione di tutti i parametri dell'espressione come grandezza di mercato; ne consegue che i valori delle aggiunte (A) e delle detrazioni (D) andrebbero, non diversamente dai valori del reddito e del saggio, desunti dal mercato.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta quale canone medio mensile compatibile con quella di seguito determinata.

D'altronde, l'Agenzia del territorio fornisce per immobili simili aventi le seguenti caratteristiche:
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: MAENZA

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	420	610	L	2,2	3,3	N
Box	Normale	230	305	L	1,2	1,8	N
Ville e Villini	Normale	590	870	L	2,6	3,9	N

Il sito www.borsinoimmobiliare.it, che analizza le quotazioni immobiliari dei principali portali immobiliari nazionali, dei valori dell'Agenzia delle Entrate OMI ed i dati Istat e della Banca D'Italia, fornisce un valore che oscilla tra **1,66 € ed i 2,76 €**.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona il valore che oscilla tra **2,00 € ed i 3,50 €**.

Considerando:

il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dall'emergenza dettata dalla pandemia, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne nonché dalla particolare ubicazione, delle profonde discrasie esistenti tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e le locali agenzie immobiliari, dall'ubicazione, dalla presenza di spazi esterni, di aree di sosta e parcheggio, dalla necessità di interventi di manutenzione ordinaria; il CTU ritiene equo un valore di **2,7 €/mq/mese**.

Valutazione Lotto

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma omogeneizzata della superficie utile:

- dei vani principali e degli accessori diretti di cui si compone l'immobile - SA; nonché delle superfici omogeneizzate di:
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, portici, giardini, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale - SP;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, posto autocoperto, ecc.) SV

Da cui essendo la superficie lorda pari a 133,28 mq, il Valore locativo mensile sarà pari a:

$V_{\text{mensile}} = \text{€} / \text{mq} \ 2,7 \times 133,28 \text{ mq} = 359,86 \text{ €/mensile}$

Da cui il reddito annuo lordo: € 359,86 x 12 = € 4.318,27

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Analizzato opportunamente lo specifico mercato immobiliare, si è ritenuto congruo impiegare una quota complessiva di detrazione, così come proposto da Realfonso, in *Teoria e metodo nell'Estimo Urbano*, Ed. Nis, stimata nella misura del **21%** sul reddito lordo:

1. Q1. 2% / 6%
2. Q2. 2% / 5%
3. Q3. 1% / 3%
4. Q4. 0,50%
5. Q5. 0,50% / 2,50%
6. Q6. 0,50% / 3%

7. Q7. 11,25%

Totale detrazioni: (21%)

Pertanto, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$\mathbf{Rma = € 4.318,27 \times (1 - 0,21) = € 3.411,43}$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione in sensoascendente (positivo) e in senso discendente (negativo) se né è determinato il valore.

In particolare per i fattori **(A)** che fanno aumentare il saggio si è fatto riferimento a:

A9_ Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditifuturi: 0,10%;

A12 Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari: 0,40%;

A18 Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutuibancari: 0,10%;

Per i fattori **(D)** che fanno diminuire il saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a:

D4 _ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;

D11_ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dellaespansione e della produzione edilizia: 0,05%;

D8_ Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile S> 80- 140 mq, per le botteghe S> 18-25 mq): 0,15%;

D18_ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

Essendo il saggio di capitalizzazione $r = i + (A - D)$ e tenendo conto globalmente di quanto sopra descritto nonché del peso da attribuire al “saggio medio i stimabile per investimenti urbani nel 3,30% (Principi di Economia ed Estimo, Forte - De Rossi, pag. 146 nonché Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia” - ESCULAPIO Editore, Bologna 2004, - Alberto D’Agostino, il quale così motiva la decisione di ridurre il saggio proposto da Forte (nel 1968) da 4 a 3: << Pur tuttavia l’evoluzione tecnologica, la notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali, la ricerca della idoneità insediativa che va sempre più acquisendosi, la nuova filosofia urbanistica che rivede il “bene casa” come bene di consumo, gli investimenti incentivanti dello Stato, hanno prodotto con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio medio nell’economia urbana, tanto che all’inizio del III millennio rileviamo statisticamente su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro limiti di 4 punti: “r” minimo = 1%; “r” massimo = 5%; “r” medio = 3 %>>).

In via prudenziale il CTU, ha ritenuto di stimare, stante le fonti, il saggio di capitalizzazione pari a 3,1. Dacui, adottando un saggio di capitalizzazione r pari a (3,4) % = 3,0+(0,60 - 0,20) , il valore di mercato dell’immobile in oggetto è pari a:

$$\mathbf{Vma = € 3.411,43 / 0.034 = € 100.336,32}$$

Determinazione Valore Vm.

In definitiva, la media dei valori precedentemente determinati risulta essere pari a:

$$\underline{Vm = (\text{€ } 84.646,13 + \text{€ } 100.336,32) / 2 = \text{€ } 92.491,22}$$

DECURTAZIONI

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Delle decurtazione relative allo stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nel paragrafo relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene Per cui non verrà operata ulteriore riduzione.

Decurtazione per stato d'uso e manutenzione **€ 00,00**

ADEGUAMENTO IMPIANTI E

AGIBILITÀ

In sede di sopralluogo si è riscontrata che l'appartamento è in ottimo stato di conservazione. I beni sono risultati privi di certificazioni di conformità . Si precisa che alla voce sovrastante occorrerà sommare i costi per il rilascio della conformità impiantistica e dell'agibilità.

Decurtazione per adeguamento impianti **€ 5.000,00**

SERVITÙ. CENSO. LIVELLO. USI CIVICI

Il terreno distinto in N.C.T. del Comune di Maenza al Foglio 27, particella 90 (Ente Urbano) di Ha 0.16.00, particella n.434 (seminativo arborato) di Ha 0.09.30 e particella 435 (seminativo arborato) di Ha 0.12.40, a titolo di liquidazione del diritto dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno, deve versare al Comune di Maenza la somma di Euro 640,32, quale capitale di affrancazione.

Decurtazione per servitù livello usi civici **€ 210,61**

VIZI PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

(la cui quantificazione è lasciata alla discrezionalità dell'esperto, nella misura massima del

5%)Avendo stimato il valore dei beni eseguiti pari a: VM = **€ 92.491,22**

Il valore della decurtazione risulta pari a (**€ 92.491,22* 5%**) = €

4.624,56**REGOLARITÀ CATASTALE ED URBANISTICA**

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e per la realizzazione del docfa ammontano ad euro

5.500,00 circa.Decurtazione per regolarità edilizia e catastale **€ 5.500,00**

Per cui il **valore finale di stima: € 76.656,05**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Maenza (LT) - Via Carpinetana, n.42- km 36500	133,28 mq	575,15 €/mq	€ 76656,05	100,00%	€ 76.656,05
				Valore di stima:	€ 76.656,05

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana km 36500
 Oggetto del presente pignoramento è un terreno
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 434, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.300,00

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del **criterio del valore di mercato** con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie si riscontra che esiste un mercato con valori molto lontani fra loro. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra i 13 euro /mq ed i 4 euro/mq. I valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno agricolo estesi mediamente da 2 a 0,5 Ettari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla lontananza dal centro urbano del Comune di Maenza, all'assenza di un sistema di irrigazione definito, si ritiene attribuire il valore di euro Ha 10.000,00.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: Valore terreno = 930 mq x 10,00 €/mq = 9.300,00 euro

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - Via Carpinetana km 36500
 Oggetto del presente pignoramento è un terreno
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 434, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.400,00

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del **criterio del valore di mercato** con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Il valore di mercato determinato con il

criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie si riscontra che esiste un mercato con valori molto lontani fra loro. Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra i 13 euro /mq ed i 4 euro/mq. I valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno agricolo estesi mediamente da 2 a 0,5 Ettari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla lontananza dal centro urbano del Comune di Maenza, all'assenza di un sistema di irrigazione definito, si ritiene attribuire il valore di euro Ha 10.000,00.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: Valore terreno = 1.240 mq x 10,00 €/mq = 12.400,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Maenza (LT) - Via Carpinetana km 36500	133,28 mq	575,15 €/mq	€ 76.656,05	100,00%	€ 76.656,05
Bene N° 2 - Terreno Maenza (LT) - Via Carpinetana km 36500	930,00 mq	10,00 €/mq	€ 9300,00	100,00%	€ 9.300,00
Bene N° 3 - Terreno Maenza (LT) - Via Carpinetana km 36500	1240,00 mq	10,00 €/mq	€ 12.400,00	100,00%	€ 12.400,00
				Valore di stima:	€ 98.356,05

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 26/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Russo Arcangela