
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giora Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.592,39	16

INCARICO

All'udienza del 08/05/2024, il sottoscritto Ing. Giora Alberto, con studio in Via Aurelio Saffi, 29 - 04100 - Latina (LT), email alberto.ing.giora@gmail.com, PEC alberto.giora@ingpec.eu, Tel. 349 4686417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è situato in via delle Rose n.5, nel Comune di Bassiano e più precisamente nel complesso turistico alberghiero denominato "Il Castagno". Si tratta di un fabbricato con annessa corte esterna e giardino, ai quali si accede tramite accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. L'abitazione, è di tipo civile sviluppata su due livelli, uno fuori terra ed uno seminterrato non comunicanti tra loro. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati con il sub. 3. L'abitazione è costituita al primo piano da un corridoio che porta a tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, e ad un altro bagno per una superficie netta di circa 46,70 mq; mentre al piano seminterrato si ha un magazzino-cantina per una superficie netta di 42,30 mq ed un locale deposito di circa 25,80 mq.

La zona in cui si trova l'abitazione è montuosa, e boschiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Pernigotti Alessandro

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione confina a nord con la corte interna di un'abitazione civile identificata con la Particella 206, ad est con la Particella 30 che risulta essere un'area boschiva, a sud confina con la corte interna di un'altra abitazione di tipo civile identificata con la Particella 209 e ad ovest si affaccia sulla strada pubblica Via delle Rose, dalla quale si accede.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	57,48 mq	1	57,48 mq	2,95 m	Terra/Rialzato
Magazzino	42,30 mq	51,10 mq	0,60	30,66 mq	2,10 m	Seminterrato
Locale di deposito	25,80 mq	31,00 mq	0,60	18,60 mq	2,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				106,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,74 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Ad oggi la consistenza dell'immobile accertata è diversa da quella catastale dichiarata, in quanto il piano seminterrato è accatastrato come superficie "abitativa" e non come "locale di magazzino-deposito" per questo, in

visura risulta una superficie catastale di 154,00 mq anziché 106,74 mq. La tettoia in adiacenza alla facciata principale di circa 37,59 mq risulta essere non legittimata.

La corte di pertinenza ha una superficie di circa 810,00 mq, nella quale insistono inoltre dei manufatti non legittimati, in particolare un forno in muratura di dim. circa 2,60x2,40 m, una tettoia in legno per ricovero attrezzatura di dim. circa 4,40x2,20 m ed una baracca in lamiera per deposito attrezzi di dim. circa 2,60x2,50 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/2014 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 208, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 785,01 Piano S1-T
Dal 04/02/2014 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 208, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 785,01 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 208, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 785,01 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	208	3		A7	2	8 vani	154 mq	785,01 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in particolare per quanto riguarda il piano primo, è stata modificato il soggiorno con angolo cottura, trasformandolo nel disimpegno e creando un bagno, inoltre l'unico bagno presente in planimetria catastale è stato convertito a un secondo bagno con accesso da una camera, vicino al quale è stato anche ricavato un ripostiglio/armadio per la stessa.

Nella planimetria del Piano Seminterrato invece, è presente un bagno e la relativa finestra effettivamente non realizzati ed una tettoia non legittimata.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di perizia è stato oggetto di una pronuncia da parte del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione Staccata di Latina (Sezione Prima) n° 00503/2017 REG.PROV.COLL. n° 106/2017 REG.RIC. del 09/10/2017 che annulla il ricorso presentato dai proprietari e dichiara le opere citate abusive per assenza di Titoli Abilitativi validi.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare in riferimento al bene oggetto di perizia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo mal tenuto e decadente, nello specifico tutta l'area esterna di pertinenza dell'edificio è in stato di abbandono, l'erba delle zone verdi è cresciuta incolta e ha invaso parti della costruzione, per quanto riguarda la tettoia esterna principale in legno (non legittima), è avvallata in diversi punti con parti di rivestimento in legno distaccate, mentre la tettoia presente davanti la porta d'ingresso è parzialmente crollata.

Gli ambienti interni del piano terra risultano incompleti a seguito di una ristrutturazione non portata a termine, infatti il locale bagno con accesso da una camera, è sprovvisto di massetto, pavimento, rivestimento, tinteggiatura e dei sanitari.

Mancano le porte interne in legno, il completamento degli impianti elettrici, termici ed idrico-sanitario, inoltre sono presenti vecchi infissi e persiane esterne in legno.

Gli ambienti del Piano Seminterrato, risultano pavimentati e tinteggiati per l'ambiente principale e sono sprovvisti dei terminali degli impianti di illuminazione, di riscaldamento ed elettrico, oltre che della porta di comunicazione con il locale deposito retrostante; il locale di deposito in adiacenza al locale magazzino-deposito principale risulta non completo, con presenza di tubazioni di impianti idrico-sanitari, termici, ed elettrici non completate, con assenza di pavimenti rivestimenti, e altre finiture.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto vanta di Diritti di Comproprietà su parti comuni identificate come terreno adibito a centro servizi e sul parco, identificati nel Catasto Terreni del Comune di Bassiano al Foglio 11 Particella 153 ed al Foglio 12 Particella 221, così come derivanti dal regolamento del Comprensorio "Il Castagno", depositato con verbale ai rogiti del Notaio Fiore di Latina del 12/07/1972, Rep. n. 84.259, Registrato a Latina il 29/07/1972 al n. 2.201 e Trascritto a Velletri il 03/08/1972 al n. 7.252. Il regolamento individua il villino con il n. 10 e gli attribuisce millesimi 12,5 di comproprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per la servitù si rimanda alla sezione "Parti Comuni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato composto da due piani, uno fuori terra ed uno seminterrato, costruito con struttura a telaio in c.a., fondazioni su plinti e copertura a tetto spiovente. Le murature di tamponamento sono in laterizio, in alcuni punti in tufo o blocchi di cemento ed i tramezzi interni in laterizio forato; i solai sono in latero-cemento.

Per quanto riguarda le finiture, le facciate esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, è presente anche un rivestimento in pietra su due facciate dell'edificio, mentre internamente gli ambienti risultano per la maggior parte intonacati e tinteggiati, nei bagni sono presenti anche dei rivestimenti in mattonelle e gres, e di questo stesso materiale sono i pavimenti di tutto l'immobile. La pavimentazione esterna invece presenta una zona. Gli infissi esterni sono con telaio in legno e mono vetro non a taglio termico.

Gli infissi interni non sono presenti. L'altezza utile è di circa 2,95 m per il piano Terra, ricavata dalla media dell'altezza minima di circa 2,40 m e massima di circa 3,50 m, mentre per il piano seminterrato si ha un'altezza di circa 2,10 m per il locale principale e 2,00 m per il locale posteriore.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con il contatore obsoleto posto di fianco alla porta d'ingresso, con prese ed interruttori apparentemente ben conservati, ma mancano i terminali per l'illuminazione in gran parte degli ambienti. L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia esterna posta sulla facciata posteriore dell'edificio ormai degradata, e internamente non sono presenti i terminali (termosifoni). L'alimentazione del gas avviene dal contatore esterno posto su strada a fianco all'ingresso pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato né dai Debitori esecutati né da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1985 al 17/06/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Orsini	19/12/1985	231053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/01/1986	905	778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/06/1988 al 29/11/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Velloni	18/06/1988	38392	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/07/1988	12638	8495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2006 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	30/11/2006	4661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/12/2006	41882	24263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello Claudio	04/02/2014	64891	26171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/2014	3461	2613
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Latina il 07/02/2014
Reg. gen. 3462 - Reg. part. 262
Importo: € 82.573,90
Rogante: Maciariello Claudio
Data: 04/02/2014
Note: - La presente obbligazione è stata completamente estinta in data 27/05/2016 (Comunicazione n° 1677 del 04/07/2016). - Cancellazione totale eseguita il 04/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Latina il 01/06/2016
Reg. gen. 11592 - Reg. part. 1958
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Maciariello Claudio
Data: 27/05/2016
N° repertorio: 3093
N° raccolta: 2299

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a Latina il 07/02/2014
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2613
Quota: 1/1
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 10/05/2023
Reg. gen. 12875 - Reg. part. 9222
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) F2 "Attrezzature speciali e turistiche", nella Variante al P.R.G. in zona F3 c "Attrezzature Turistico-Residenziali esistenti" (Comprensorio il Castagno). Sulla zona sussistono i seguenti vincoli sovraordinati:

- P.T.P. vigente, Area sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 - "Territorio ricoperto da boschi e Foreste e Sottoposti a Vincolo di Rimboschimento - punto G, Art. 1 Legge 431/85";

- P.T.P.R. - Tav. A "Sistema Del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale" - Tav. B "Aree Boscate" Punto G a norma dell'Art. 10 L.R. 24/98;
- Zona sottoposta a vincolo Idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

1. LICENZA DI COSTRUZIONE N.64/71 DEL 22.06.1971;
2. VARIANTE EDILIZIA N. 1/74 DEL 02.07.1974;
3. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.145 DEL 29.03.1989;
4. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.10 DEL 05.09.2008 (ULTIMO TITOLO LEGITTIMO);
5. ATTESTATO DI CONFORMITA' URBANISTICA PROT.6394 DEL 19.12.2013 (PRATICA N.103/981);
6. AGIBILITA' PRATICA EDILIZIA N.103/981 DEL 29.11.2011;
7. D.I.A. PROT. 2737 DEL 06.05.2016 (TITOLO "ILLEGITTIMO").

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato al titolo edilizio legittimo, ossia la Concessione Edilizia in Sanatoria n°10 del 05/09/2008, in particolare: (1) la destinazione d'uso del seminterrato è "abitativa", anziché "deposito e magazzino"; (2) vi è una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo infatti vi sono tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno, contrariamente a quanto rappresentato con due camere, un soggiorno/pranzo, un bagno ed un angolo cottura; mentre al piano seminterrato vi è un unico ambiente principale senza il wc presente nella Sanatoria ed un deposito secondario, come meglio specificato nell'Allegato Rilievo; (3) le altezze del piano seminterrato risultano 2,10 m per l'ambiente principale e 2,00 m per il deposito più piccolo, quindi superiori a quanto riportato in Sanatoria, ossia rispettivamente 2,00 m e 1,90 m, per quanto riguarda il piano primo, l'altezza media è di 2,95 m superiore a quanto riportato in sanatoria di 2,40 m; inoltre si rileva l'assenza del solaio intermedio orizzontale ma risulta essere inclinato e segue l'andatura del tetto a doppia falda inclinata; (4) sullo stesso piano è stato aperto un vano porta non autorizzato ad oggi tamponato; (5) la tettoia esterna presente sulla facciata principale non è contenuta nella Concessione a Sanatoria del 2008, la stessa è rappresentata nell'Attestato di Conformità Urbanistica del 2013 ad integrazione della Sanatoria risultando lo stesso un atto alquanto atipico per la legittimazione di un'opera. Tale opera risulta quindi illegittima. (6) Infine nella corte di pertinenza insistono dei manufatti non legittimati, in particolare un forno in muratura di dim. circa 2,60x2,40 m, una tettoia in legno per ricovero attrezzatura di dim. circa 4,40x2,20 m ed una baracca in lamiera per deposito attrezzi di dim. circa 2,60x2,50 m.

In riferimento alla D.I.A. Illegittima Prot. n° 2737 del 06/05/2016, si precisa che, la stessa è stata presentata al Comune di Bassiano, successivamente, a seguito di un sopralluogo da parte dei tecnici dello stesso Comune, è stata rilasciata l'Ordinanza di Sospensione dei lavori n°1 del 19/07/2016 Prot. 4181, di seguito, gli esecutati hanno presentato un'Integrazioni alla D.I.A. con Prot. 4342 del 28/07/2016, la quale è seguita dal Provvedimento di Sospensione Prot. n° 4426 del 02/08/2016 che poi ha portato all' Ordinanza di Demolizione n° 2 del 02/12/2016 Prot. 6921. A seguito del ricorso presentato dagli attuali proprietari, a concludere il tutto è stata la Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sezione staccata di Latina n° 00503/2017 REG.PROV.COLL. n° 106/2017 REG.RIC. del 09/10/2017 che annulla il ricorso presentato dai proprietari e dichiara le opere citate abusive per assenza di Titoli Abilitativi validi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 307,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 333,31

Per le spese condominiali previste dal regolamento del Comprensorio "Il Castagno", depositato con verbale ai rogiti del Notaio Fiore di Latina del 12/07/1972, Rep. n. 84.259, Registrato a Latina il 29/07/1972 al n. 2.201 e Trascritto a Velletri il 03/08/1972 al n. 7.252, con la quota di 12,5 millesimi delle parti comuni, da conteggio aggiornato del 19/11/2024 da parte dell'amministratore del Comprensorio stesso **** Omissis ****, risulta che attualmente i creditori hanno un credito insoluto da versare pari a 333,31 €, tale importo viene detratto al prezzo totale di vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T
 Il bene oggetto della presente perizia è situato in via delle Rose n.5, nel Comune di Bassiano e più precisamente nel complesso turistico alberghiero denominato "Il Castagno". Si tratta di un fabbricato con annessa corte esterna e giardino, ai quali si accede tramite accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. L'abitazione, è di tipo civile sviluppata su due livelli, uno fuori terra ed uno seminterrato non comunicanti tra loro. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati con il sub. 3. L'abitazione è costituita al primo piano da un corridoio che porta a tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, e ad un altro bagno per una superficie netta di circa 46,70 mq; mentre al piano seminterrato si ha un magazzino-cantina per una superficie netta di 42,30 mq ed un locale deposito di circa 25,80 mq. La zona in cui si trova l'abitazione è montuosa, e boschiva.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 208, Sub. 3, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 85.925,70
 Per l'abitazione in oggetto, dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore, è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari a: €/mq 900,00. In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 805,00 delle abitazioni civili.
 Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ottiene un prezzo medio di €/mq 852,50.
 Considerando lo stato conservativo dell'immobile alquanto degradato, si ritiene congruo applicare un prezzo di €/mq 805,00.
 Risultato dell'interrogazione OMI:
 - Anno 2024 - Semestre 1
 - Provincia: Latina - Comune: Bassiano
 - Fascia/Zona: Extraurbana/Zona Rurale
 - Codice di zona: R1
 - Microzona catastale n.: 0
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 - Destinazione: Residenziale
 - Stato conservativo: Normale
 - Valore di mercato: Minimo €/mq 660,00 - Massimo €/mq 950,00.
 Al valore stimato dovranno essere detratte:
 a) le spese occorrenti per la presentazione della pratica di Accertamento di Conformità con il calcolo della sanzione relativa;
 b) il costo dei lavori di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei lavori legittimi;
 c) il costo dei lavori di completamento ed adeguamento degli impianti nello stato attuale degli ambienti;
 d) il costo di pulizia del lotto con rimozione del materiale impropriamente depositato sulla corte e sistemazione del verde;
 e) oneri del Comprensorio "Il Castagno" insoluti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T	106,74 mq	805,00 €/mq	€ 85.925,70	100,00%	€ 85.925,70
Valore di stima:					€ 85.925,70

Valore di stima: € 85.925,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) spese forfettarie occorrenti per la presentazione della pratica di Accertamento di Conformità con il calcolo della sanzione relativa.	5000,00	€
b) costo forfettario dei lavori di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei lavori legittimi.	5000,00	€
c) costo forfettario dei lavori di completamento ed adeguamento degli impianti nello stato attuale degli ambienti.	10000,00	€
d) costo forfettario di pulizia del lotto con rimozione del materiale impropriamente depositato sulla corte e sistemazione del verde.	2000,00	€
e) Oneri del comprensorio "Il Castagno"	333,31	€

Valore finale di stima: € 63.592,39

Le spese indicate sono state considerate in maniera forfettaria, facendo riferimento a pratiche analoghe con costi forfettari al "mq", in particolare:

- b) il costo forfettario dei lavori di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei lavori legittimi è stato valutato di circa 85,00 €/mq;
- c) il costo forfettario dei lavori di completamento ed adeguamento degli impianti nello stato attuale degli ambienti è stato valutato di circa 75,00 €/mq;
- d) il costo forfettario di pulizia del lotto con rimozione del materiale impropriamente depositato sulla corte e sistemazione del verde è stato valutato a corpo di circa 2.000,00 €.

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 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giora Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie Stato dei Luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria con elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 8 Altri allegati - Legittimità Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Agibilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbali Sopralluoghi
- ✓ N° 11 Altri allegati - Sentenza TAR
- ✓ N° 12 Altri allegati - Invio bozza peritale alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Osservazioni dalle parti
- ✓ N° 14 Altri allegati - oneri comprensorio "Il Castagno"
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento comprensorio "Il Castagno"

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T
Il bene oggetto della presente perizia è situato in via delle Rose n.5, nel Comune di Bassiano e più precisamente nel complesso turistico alberghiero denominato "Il Castagno". Si tratta di un fabbricato con annessa corte esterna e giardino, ai quali si accede tramite accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. L'abitazione, è di tipo civile sviluppata su due livelli, uno fuori terra ed uno seminterrato non comunicanti tra loro. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati con il sub. 3. L'abitazione è costituita al primo piano da un corridoio che porta a tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, e ad un altro bagno per una superficie netta di circa 46,70 mq; mentre al piano seminterrato si ha un magazzino-cantina per una superficie netta di 42,30 mq ed un locale deposito di circa 25,80 mq. La zona in cui si trova l'abitazione è montuosa, e boschiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 208, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato sull'area di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) F2 "Attrezzature speciali e turistiche", nella Variante al P.R.G. in zona F3 c "Attrezzature Turistico-Residenziali esistenti" (Comprensorio il Castagno). Sulla zona sussistono i seguenti vincoli sovraordinati: - P.T.P. vigente, Area sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 - "Territorio ricoperto da boschi e Foreste e Sottoposti a Vincolo di Rimboschimento - punto G, Art. 1 Legge 431/85"; - P.T.P.R. - Tav. A "Sistema Del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale" - Tav. B "Aree Boscate" Punto G a norma dell'Art. 10 L.R. 24/98; - Zona sottoposta a vincolo Idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 63.592,39

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.592,39

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bassiano (LT) - Via delle Rose n°5, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 208, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	106,74 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo mal tenuto e decadente, nello specifico tutta l'area esterna di pertinenza dell'edificio è in stato di abbandono, l'erba delle zone verdi è cresciuta incolta e ha invaso parti della costruzione, per quanto riguarda la tettoia esterna principale in legno (non legittima), è avvallata in diversi punti con parti di rivestimento in legno distaccate, mentre la tettoia presente davanti la porta d'ingresso è parzialmente crollata. Gli ambienti interni del piano terra risultano incompleti a seguito di una ristrutturazione non portata a termine, infatti il locale bagno con accesso da una camera, è sprovvisto di massetto, pavimento, rivestimento, tinteggiatura e dei sanitari. Mancano le porte interne in legno, il completamento degli impianti elettrici, termici ed idrico-sanitario, inoltre sono presenti vecchi infissi e persiane esterne in legno. Gli ambienti del Piano Seminterrato, risultano pavimentati e tinteggiati per l'ambiente principale e sono sprovvisti dei terminali degli impianti di illuminazione, di riscaldamento ed elettrico, oltre che della porta di comunicazione con il locale deposito retrostante; il locale di deposito in adiacenza al locale magazzino-deposito principale risulta non completo, con presenza di tubazioni di impianti idrico-sanitari, termici, ed elettrici non completate, con assenza di pavimenti rivestimenti, e altre finiture.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della presente perizia è situato in via delle Rose n.5, nel Comune di Bassiano e più precisamente nel complesso turistico alberghiero denominato "Il Castagno". Si tratta di un fabbricato con annessa corte esterna e giardino, ai quali si accede tramite accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. L'abitazione, è di tipo civile sviluppata su due livelli, uno fuori terra ed uno seminterrato non comunicanti tra loro. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati con il sub. 3. L'abitazione è costituita al primo piano da un corridoio che porta a tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, e ad un altro bagno per una superficie netta di circa 46,70 mq; mentre al piano seminterrato si ha un magazzino-cantina per una superficie netta di 42,30 mq ed un locale deposito di circa 25,80 mq. La zona in cui si trova l'abitazione è montuosa, e boschiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		