
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Francavilla Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
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.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.....	
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	



INCARICO

All'udienza del 14.04.2024, la sottoscritta Arch. Francavilla Marina, con studio in Via Muzio Clementi, 35 - 04100 - Latina (LT), email: francavillamarina@gmail.com, PEC marina.francavilla@archiworldpec.it, Tel. 0773 604 691, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.04.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Latina (LT) - Strada Trasversale n.92, Borgo Faiti, edificio piano terra e primo.

DESCRIZIONE

Il bene di cui all'esecuzione è ubicato in località Borgo Faiti, Latina, distante dal centro della città di Latina circa km 11.00, in zona agricola. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati con aree esterne a prevalente carattere agricolo. L'edificio risulta essere una casa colonica realizzata anteriormente al 1967, Podere n.1123, modificata nel tempo. Si accede all'immobile in oggetto direttamente dalla strada Trasversale mediante cancello carrabile al n.92 in un'ampia area comune (bene comune non censibile) parte in brecciato, parte giardinata di circa mq 2500 complessivi. L'accesso all'immobile, che si sviluppa su due livelli, avviene dal lato posteriore rispetto alla strada.

L'immobile è censito al **NCEU del Comune di Latina: Fg 128, Plla 220, Sub 1, Cat. A/3, Zona censuaria 2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie mq 220,00, escluse aree scoperte mq 206.00, Rendita € 433,82, piano terra e primo.**

La casa, al piano terra, presenta un portico realizzato sul lato anteriore di mq 23.00 risalente all'edificazione originale ed una tettoia sul retro di realizzazione più recente, coperta a tegole. Si accede direttamente nella casa in ambiente cucina e tramite un disimpegno scala si distribuiscono: un soggiorno con camino, un bagno dal quale si accede ad un altro ambiente della casa, che risulta essere in comunicazione con l'unità immobiliare attigua al piano terra. La superficie complessiva al piano è pari a mq 101,25 lordi di cui utili mq. 80.00 circa. Dalla scala interna si accede al disimpegno del piano primo che serve tre camere, di cui una con annesso locale guardaroba ed un bagno dal quale si può accedere ad un ampio terrazzo di circa mq 46.00 non pavimentato. Il piano primo risulta di mq 103.50 lordi di cui utili circa mq.78.08. Sul fronte strada le camere affacciano su di un balcone di circa mq 21.50.

Le finiture interne consistono in pavimentazione in gres porcellanato 30x30 fatta eccezione per la camera adiacente al soggiorno in marmo ricomposto 40x40. I rivestimenti del bagno e cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica di vari formati ed altezze rispettivamente mt 2.10 e mt 1.60; porte interne tamburate in legno verniciato con ferramenta e maniglie in ottone brunito; gli infissi esterni sono ad ante apribili parte con telai in pvc e vetro camera e parte in legno con vetro singolo, gli avvolgibili in pvc protette da inferriate; pareti interne e tramezzi realizzati in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pitture in varie cromie.

Gli impianti realizzati all'epoca della costruzione iniziale sono stati in gran parte rinnovati nel corso degli



anni, senza dotarli di alcuna certificazione. L' impianto di riscaldamento consiste di un termo-camino a legna con radiatori parte in acciaio e parte in alluminio. Impianti per cucina e scaldacqua a gas alimentati da un serbatoio esterno posto nell'area comune a confine della proprietà.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia a doppio circuito con interruttori magnetotermici e differenziale nel quadro elettrico; TV e citofono; assente l'impianto telefonico.

I locali igienici sono dotati di apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e vasca idromassaggio in resina.

Attualmente il bagno al piano terra risulta passante alla proprietà attigua che ingloba un'ambiente della casa adibito a camera da letto, determinando una condizione di promiscuità tra le proprietà limitrofe sulla quale è necessario intervenire.

La casa nell'insieme si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione.

Al piano primo è presente un ampio terrazzo praticabile, di copertura alla proprietà attigua, allo stato privo di pavimentazione con il fondo impermeabilizzato da guaina bituminosa non protetta al calpestio.

L'unità immobiliare non dispone di un 'area di pertinenza a parcheggio. Per il bene in questione si è proceduto ad effettuare un primo accesso in data 25.05.2024 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode, Dott. Avv. Tamburini, all'esito del quale non è stato possibile accedere all'immobile, a cui è seguito un secondo sopralluogo in data 26.06.2024 che ha consentito di effettuare il rilievo dell'abitazione. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n. 17).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio **** **Omissis** ****, risulta completa alla data del 22.06.2023. La sottoscritta ha provveduto ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato dal quale non è emerso nulla di diverso.

TITOLARITÀ

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

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

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

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



CONFINI

La casa confina con strada Trasversale, proprietà **** **Omissis** **** su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	2,90 m	Terra e Primo
Terrazza	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone	21,47 mq	21,47 mq	0,30	6,44 mq	0,00 m	Primo
Portico	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				229,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1970 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 75,76, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2
Dal 25/10/2005 al 30/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 220, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Vani Superficie catastale 220 escluse aree scoperte 206 mq mq Rendita € 43.382,00 Piano TERRA E PRIMO Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	220	1	2	A3	2	8 VANI	220 escluse aree esterne 206 mq mq	433,82 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in atti il 18.10.2005.



Le difformità più rilevanti riscontrate consistono nella chiusura della porta di parte del soggiorno e nell'apertura di comunicazioni con altra proprietà attigua come riportato nell'allegata planimetria (All. n. 12 e 12-2 planimetria dello stato di fatto).

Si rende necessario conseguire la regolarità dell'immobile attraverso le opere di ripristino da me computate riaprendo la porta murata e chiudendo la comunicazione con la proprietà attigua come primo punto essenziale per la vendita.

Insistono inoltre altre difformità: realizzazione di una tettoia esterna, modifica della planimetria e della fruizione degli ambienti interni, variazioni di prospetto rispetto al progetto presentato nel 1971, chiusura dell'ingresso principale e comunicazione interna alla proprietà attigua come riportato nell'allegata planimetria (n.12).

PATTI

In base a quanto riscontrato sull'atto di acquisto la proprietà dispone della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: Fg.128, Plla 220, Sub 3: bene comune non censibile - corte -. (All. n. 8).

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nelle sue componenti esterne necessita di urgenti interventi DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA sulle facciate esterne mancanti della tinteggiatura, dove si rilevano lesioni di intonaco e di infiltrazioni nel perimetro dei cornicioni del tetto; assenza di pavimentazione e di manutenzione delle ringhiere in ferro del terrazzo al piano primo.

L'appartamento in questione al suo interno si presenta in un normale stato di conservazione salvo la presenza di tracce di umidità di risalita nella muratura del sottoscala del piano terra. (vedi foto all.17).

Si rileva inoltre un eccesso di personalizzazione nelle pitture delle pareti e porte interne. Necessita di interventi di ripristino per restituire lo stato legittimo dell'abitazione.

PARTI COMUNI

L'immobile per atto pubblico può fruire liberamente di tutte le aree esterne di proprietà altrui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base a quanto riscontrato sull'atto di acquisto la proprietà dispone della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: Fg.128, Plla 220, Sub 3: bene comune non censibile - corte -.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con struttura originaria in muratura portante che a seguito della ristrutturazione del 1971 è stato consolidato con il corpo scala in c.a., la nuova struttura del portico e del terrazzo, il rifacimento del solaio di copertura in latero-cemento e del tetto.

L'appartamento è stato poi ristrutturato nel 2005, anno di acquisto dell'immobile, con la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento degli impianti e delle pavimentazioni; risulta rifinito con pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, porte interne in legno. Gli impianti elettrici, termoidraulici e gas sono sprovvisti delle certificazioni.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore: ██████████ ed in parte dal padre della stessa che versa non in buone condizioni di salute.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1970 al 26/10/2005	██████████ nato a Latina il 23.06.1936, C.F. DLOCNZ74B54E472G Codice Fiscale/P.IVA: DLONTN36H23E472D	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NICOLA FARACE	02/10/1970	21168	2265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C.R.I. VELLETRI	10/10/1970	10868	8338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	21/10/1970	2671			
Dal 25/10/2005 al 30/06/2024	██████████, nata a Latina il 14.02.1974, C.F. DLOCNZ74B54E472G Codice Fiscale/P.IVA: DLOCNZ74B54E472G	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO COPPOLA GIUSEPPE	25/10/2005	40093	16664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.C.R.I. LATINA	26/10/2005	34676	17237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.C.R.I. LATINA	26/10/2005	34676			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (All. n. 14).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 26/10/2005



Reg. gen. 34677 - Reg. part. 10612
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** **Omissis** **** Contro **** **Omissis** **** Capitale: € 65.000,00
Rogante: NOTAIO **** **Omissis** **** Data: 25/10/2005
N° repertorio: 40094
N° raccolta: 16665

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a LATINA il 22/06/2023
Reg. gen. 17066 - Reg. part. 12437
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** **** Contro **** **Omissis** ****
- **SENTENZA N.1466/2023**
Trascritto a LATINA il 23/06/2023
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 230623
A favore di **** **Omissis** **** Contro **** **Omissis** ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è ubicato in Borgo Faiti, Comune di Latina, via Trasversale n. 92, in zona agricola del Comune, inserita nel Piano Regolatore Generale di Latina e normata nel PTPR (piano territoriale paesaggistico Regionale) come Paesaggio Agrario di rilevante valore.

Risulta realizzato antecedentemente al 1967 come Podere n. 1123.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile necessita di alcuni lavori per ripristino dello stato legittimo e non risulta allo stato agibile.

L'edificio, Casa Colonica, risulta realizzato antecedentemente al 1967 come Podere n. 1123.

La sottoscritta ha appurato presso gli Uffici Tecnici ed Archivio del Comune di Latina che l'immobile in cui rientra il bene in oggetto ottenne dal Comune di Latina una Autorizzazione per "Varianti alla casa colonica", Protocollo n°32903, in data 15.04.1971, per sistemazioni interne ed esterne, a nome di **** **Omissis** **** e una Autorizzazione per "Rifacimento del tetto alla casa colonica, Podere 1123", Protocollo n°8470, in data 15.05.1971, a nome di **** **Omissis** ****: tali lavorazioni furono eseguite parzialmente in difformità al progetto presentato.

L'edificio risulta mancante dell'agibilità.

Per le successive ristrutturazioni interne, presumibilmente nel 2005, non risulta agli atti presentata la Denuncia Inizio ATTIVITA'.



Attualmente la casa si presenta con variazioni di prospetto e variazioni nella distribuzione degli ambienti interni rispetto al progetto presentato nel 1971, come rappresentato nella planimetria dello stato di fatto (All. n. 12 e 12.2)

ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE AGLI IMMOBILI:

- **Richiesta di licenza per opera edilizia: Varianti alla casa colonica: Licenza di costruzione Prot. n°32903 in data 15.04.1971** intestatari **** *Omissis* ****;
- **Rifacimento del tetto Prot. n°8470**, in data 15.05.1971 intestatari **** *Omissis* ****. (All. n. 15 e 16)

La sottoscritta ritiene che, in adempimento a quanto disposto nei quesiti, sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dell'immobile con la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica SCIA in Sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità.

La Pratica Scia in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, dovrà comprendere la diversa distribuzione interna dell'immobile, la demolizione della tettoia esterna, le modifiche di prospetto con la diversa conformazione del tetto, le differenti posizioni e dimensioni delle aperture delle finestre, attività tecnica prodromica ad attestare la regolarità edilizia dell'immobile.

La sottoscritta ha stimato, applicando la Lg. 15/2008 Regione Lazio, art. 17, 22, 18, la sanzione da corrispondere di € 3.000,00 circa per le variazioni apportate e la sanzione per la Scia in Sanatoria comprendente tutte le modifiche interne e la demolizione della tettoia di € 1.000,00 per un totale di sanzioni di € 4.000,00 più marche e diritti di segreteria oltre a quanto corrispondere ad un tecnico incaricato per la presentazione della pratica suddetta che si stima circa € 4.500,00 comprensive dell'onorario per la Segnalazione certificata di agibilità. A ciò andranno aggiunte le spese per effettuare le lavorazioni previste nel Computo metrico stimativo risultate pari ad € 6.278,74, redatto sulla base del prezziario della Regione Lazio (All. n.19).

Le spese necessarie e gli oneri stimati saranno detratti dalla stima dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La sottoscritta ha provveduto alla redazione del certificato energetico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile (Classe Energetica "G" - All. n.18) senza effettuare il relativo invio al Portale della Regione Lazio in quanto non mi è stato fornito il libretto degli impianti con le verifiche periodiche obbligatorie, da me richiesto all'esecutata. Sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto, regolarizzare tale aspetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Latina (LT) - Strada Trasversale n.92 Borgo Faiti, edificio 1, piano terra e primo.

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza); attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Latina. La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita 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, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi



in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato 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.

L'ubicazione dell'immobile è in zona agricola del Comune di Latina, le caratteristiche del fabbricato di tipo economico. Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo; alla stima andranno detratte le spese occorrenti per il ripristino delle irregolarità e degli abusi commessi.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

BENE N°1:

Casa colonica svolgentesi su due piani: piano terra con zona giorno e bagno per complessivi circa mq utili 80.00; piano primo con zona notte consistente in tre camere da letto con un bagno e un locale guardaroba; terrazza al piano di circa mq 46.00 e balcone sul lato camere di circa mq 21.50.

Superficie complessiva lorda circa mq 205.00

Identificato al catasto Fabbricati **Al NCEU del Comune di Latina: Fg 128, Plla 220, Sub 1, Cat. A/3, Zona censuaria 2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie mq 220,00, escluse aree scoperte mq 206.00, Rendita € 433,82, piano terra e primo.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dispone inoltre della fruibilità pro quota del seguente bene comune non Censibile:

Fg128, MAPPALE 220 SUB 3 – BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE.

Metodo sintetico: Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 800,00 da cui si desume il valore dell'immobile in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica, Latina (LT) - Strada Trasversale n.92 Borgo Faiti, piano terra e primo.	229,84 mq	800,00 €/mq	€ 183.872,00	100,00%	€ 183.872,00
Valore di stima:					€ 183.872,00

Valore di stima del bene: € 183.872,00

Metodo analitico: Per un maggiore controllo si è applicato anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, la' dove possibile, al fine di verificare attraverso il confronto che i risultati ottenuti abbiano tra loro degli scarti accettabili (MAX 10 %).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore unitario di locazione pari a €/mese 600,00, da cui si desume: Reddito Minimo lordo € 600,00/mese pari a € 7.200,00/anno da cui si sottrae il 30% per spese etc.: = € 2.160,00. Applicando un tasso di capitalizzazione pari allo 0.03, tasso attualmente adottato per le unità di civile abitazione, risulta: $V = € (7.200,00 - 2.160,00 / 0.03 = € 168.000,00$

MEDIA DEI DUE PROCEDIMENTI: $(€ 183.872,00 + € 168.000,00) / 2 = € 175.936,00$

La stima sopra prospettata è stata eseguita in un regime di libera contrattazione al prezzo di mercato riscontrato comparando i valori di immobili simili con le stesse caratteristiche in zona ed adeguandoli sia tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sia per quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia da quanto desunto dalle ricerche presso agenzie immobiliari della zona e tenendo conto anche delle carenze dell'immobile nel suo complesso.



VALORE DEL LOTTO = € 175.936,00 VALORE DELL'IMMOBILE

DETRAZIONE SPESE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI DI LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE:

Come anticipato l'immobile presenta delle difformità che si dovrà provvedere a rimuovere per il ripristino delle condizioni di legittimità. Per la determinazione della situazione urbanistico-edilizia (definizione dell'istruttoria del ripristino a condizioni legittime e diverse disposizioni interne ed esterne) si apporta una decurtazione di circa € 14.000,00 alla quale andrà sommata la spesa occorrente per la revisione degli impianti da regolarizzare apportando un'altra decurtazione di circa € 3.000,00 sul valore finale di stima e la spesa occorrente per i lavori di ripristino:

SPESE OCCORRENTI:

- redazione S.C.I.A a sanatoria art. 37 e art. 34 DPR380/01 per lavori di ripristino alla legittimità dell'immobile e a sanatoria per differenti realizzazioni; Segnalazione Certificata di Agibilità: tecnico + direzione lavori + sicurezza circa € 4.500,00;
- sanzione pecuniaria € 1.000,00 + diritti di segreteria;
- sanzione pecuniaria € 3.000,00 + diritti di segreteria per variazioni essenziali Lg 15/2008 R. Lazio;
- lavori di ripristino e certificazione impianti: € 6.278,74 + € 3.000;

TOTALE SPESE € 17.778,75 + DIRITTI ETC. = € 18.200,00

Tutti questi oneri andranno sottratti alla stima dell'immobile:

VALORE DEL LOTTO € 175.936,00 a detrarre
Ripristino condizioni di legittimità e lavori indispensabili: circa € 18.200,00 =
Totale € 157.736,00

Arrotondamento € **158.000,00**(centocinquantottomila/euro) **VALORE FINALE DI STIMA**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francavilla Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO n.1;
- N° 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO n.2;
- N° 3 ESTRATTO DI MAPPA;
- N° 4 FOTO AEREA;
- N° 5 VISURA CATASTALE ATTUALE SUB 1;
- N° 6 VISURE STORICA SUB 1;
- N° 7 VISURE STORICA SUB 2 ;
- N° 8 VISURA STORICA SUB 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE;
- N° 9 ELENCO FABBRICATI;
- N° 10 VISURE TERRENO;
- N° 11 PLANIMETRIA CATASTALE;
- N° 12 RILIEVO DELL'IMMOBILE PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
- N° 13 ISPEZIONE ATTO DI PROVENIENZA;
- N° 14 ATTO DI PROVENIENZA 2005;
- N° 15 ACCESSO ATTI: VARIANTE ALLA CASA COLONICA;
- N° 16 ACCESSO ATTI: RIFACIMENTO TETTO;



N° 17 FOTO BENE;
N° 18 APE Attestato di Prestazione Energetica;
N° 19 Computo metrico estimativo;
N° 20 EVIDENZA INVIO ALLE PARTI.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Latina (LT) - Strada Trasversale n.92 Borgo Faiti, edificio 1, piano terra e primo

Il bene di cui all'esecuzione è ubicato in località Borgo Faiti, Latina, distante dal centro della città di Latina circa km 11.00, in zona agricola. L'edificato presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati con aree esterne a prevalente carattere agricolo. L'edificio risulta essere una casa colonica realizzata anteriormente al 1967, Podere n.1123, modificata nel tempo. Si accede all'immobile in oggetto direttamente dalla strada Trasversale mediante cancello carrabile al n.92 in un'ampia area comune (bene comune non censibile) parte in brecciato, parte giardinata di circa mq 2500 complessivi. L'accesso all'immobile, che si sviluppa su due livelli, avviene dal lato posteriore rispetto alla strada.

Al NCEU del Comune di Latina: Fg 128, Plla 220, Sub 1, Cat. A/3, Zona censuaria 2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie mq 220,00, escluse aree scoperte mq 206.00, Rendita € 433,82, piano terra e primo.

La casa al piano terra presenta un portico realizzato sul lato anteriore di mq 23.00 risalente all'edificazione originale ed una tettoia sul lato di accesso, realizzazione più recente, coperta a tegole. Si accede direttamente nella casa in ambiente cucina; da un disimpegno scala si distribuiscono: un soggiorno con camino, un bagno dal quale si accede ad altro locale, in origine facente parte del soggiorno, ed ora accorpato ad altro sub adiacente: complessivamente per circa mq 101,25 lordi e mq utili circa 80.00.

Dalla scala interna si accede al piano primo di complessivi circa mq 103.50 lordi in un disimpegno che serve tre camere, di cui una con locale annesso guardaroba ed un bagno dal quale si può accedere ad un ampio terrazzo di circa mq 46.00 non pavimentato. Il piano primo risulta di complessivi mq utili circa 78.08. Sul fronte verso la strada le camere affacciano su di un balcone di circa mq 21.50.

Attualmente il bagno al piano terra risulta passante per accedere ad altra proprietà posta attigualmente e che ingloba parte del soggiorno della casa dove è stata ricavata una camera da letto.

La casa nell'insieme si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione. Al piano primo è posto il terrazzo non ultimato: protetto con la sola guaina bituminosa, privo del massetto e della pavimentazione.

L'unità immobiliare non dispone di un'area a parcheggio pertinenziale. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 25.05.2024 presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode, Dott. Avv. Tamburini, e non è stato possibile accedere all'immobile, è seguito quindi un secondo sopralluogo in data 26.06.2024 che ha consentito di effettuare il rilievo dell'abitazione. Al termine dei sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che si allegano alla presente (All. n.1,2). Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica (All. n. 17). La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Trasversale n.92 Borgo Faiti, edificio 1, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 220, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	229,84 mq
Stato conservativo:	L'edificio nelle sue componenti esterne necessita di urgenti interventi SIA DI MANUTENZIONE ORDINARIA CHE STRAORDINARIA. L'appartamento in questione al suo interno si presenta in un mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di ripristino alle condizioni legittime oltre che di interventi manutentivi dell'insieme.		
Descrizione:	<p>Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Latina (LT) - Strada Trasversale n.92 Borgo Faiti, edificio 1, piano terra e primo</p> <p>Il bene di cui all'esecuzione è ubicato in località Borgo Faiti, Latina, distante dal centro della città di Latina circa km 11.0 in zona agricola. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati con aree esterne a prevalente carattere agricolo. L'edificio risulta essere una casa colonica realizzata anteriormente al 1967, Podere n.1123, modificata nel tempo.</p> <p>Casa colonica svolgentesi su due piani: piano terra con zona giorno e bagno per complessivi circa mq utili 80.00; piano primo con zona notte consistente in tre camere da letto con un bagno e un locale guardaroba; terrazza al piano di circa mq 46.00 e balcone sul lato camere di mq 21.50.</p> <p>Superficie complessiva lorda circa mq 205.00</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati Al NCEU del Comune di Latina: Fg 128, Plla 220, Sub 1, Cat. A/3, Zona censuaria 2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie mq 220,00, escluse aree scoperte mq 206.00, Rendita € 433,82, piano terra e primo.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p> <p>Dispone inoltre della fruibilità' pro quota del seguente bene comune non Censibile: Fg128, MAPPALE 220 SUB 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE.</p> <p>Destinazione urbanistica: L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è ubicato in Borgo Faiti, Comune di Latina, Via Trasversale n. 92, zona agricola del Comune, inserita nel Piano Regolatore Generale di Latina e normata nel PTPR (piano territoriale paesaggistico Regionale) come Paesaggio Agrario di rilevante valore. Risulta realizzato antecedentemente al 1967 come Podere n. 1123.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore: **** Omissis **** ed in parte dal padre della stessa che versa non in buone condizioni di salute.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 26/10/2005
Reg. gen. 34677 - Reg. part. 10612
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** **Omissis** **** Contro **** **Omissis** **** Capitale: € 65.000,00
Rogante: NOTAIO **** **Omissis** ****
Data: 25/10/2005
N° repertorio: 40094
N° raccolta: 16665

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a LATINA il 22/06/2023
Reg. gen. 17066 - Reg. part. 12437
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
- **SENTENZA N.1466/2023**
Trascritto a LATINA il 23/06/2023
Reg. gen. 1466 - Reg. part. 230623
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****

