

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Saurini Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	8
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 04/02/2020, il sottoscritto Arch. Saurini Giancarlo, con studio in Via Nino Bixio, 31 - 04100 - Latina (LT), email giancarlosaurini@libero.it, PEC giancarlosaurini@lpec.it, Tel. 328 7388472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18
- **Bene N° 2** - Monocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato in zona periferica del Comune di Sermoneta, alla Via Tufette e distinto con il civico n° 18. Superato un ponticello e un cancello metallico a due battenti, si accede all'interno dell'area di sedime o corte che risulta incompleta nella recinzione e sulla quale ricade il bene pignorato, composto da una unità residenziale a due piani e da un manufatto adiacente, La corte si presenta in minima parte piantumata con alcune essenze arboree e in maggior parte destinata a percorsi carrabili, parcheggio auto, realizzati in terra battuta. Il bene pignorato, anche se adiacente e confinante con altro immobile, si presenta come unità immobiliare autonoma, composta da un piano terra e un piano primo. L'ingresso all'unità residenziale, che affaccia su un piccolo portico con annesso ripostiglio, avviene attraverso un portoncino blindato, superato il quale si accede all'interno dell'unità residenziale, che risulta essere composta da una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, da una scala e un da W.C., ricavato in parte nel sottoscala. Superata la scala interna si accede al piano primo, composto da un disimpegno, da due camere da letto e da un WC.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

In adiacenza all'unità residenziale appena descritta, è presente un monocale di piccole dimensioni, il cui accesso, che affaccia su di uno spiazzo in terra battuta, è costituito da un portoncino di ingresso realizzato in alluminio e vetro. Superato il portoncino in alluminio e vetro, si accede all'interno del monocale che risulta essere composto da un piccolo disimpegno, un W.C. e una camera, così come descritto negli atti depositati presso il Comune di Sermoneta, allegati alla presente.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18
- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

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

#### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Il bene pignorato confina per un lato con altro immobile mentre i tre lati rimanenti confina con la corte.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Il bene pignorato confina per tre lati con altro immobile mentre il lato rimanente confina con la corte.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,98 mq	66,57 mq	1,00	66,57 mq	2,90 m	Piano Terra
Veranda	9,26 mq	10,78 mq	0,95	10,24 mq	2,90 m	Piano Terra
Ripostiglio	3,12 mq	3,83 mq	0,20	0,77 mq	2,90 m	Piano Terra
Abitazione	27,90 mq	43,90 mq	1,00	43,90 mq	2,90 m	Piano Primo
Balcone scoperto	9,50 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Piano Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	23,62 mq	29,35 mq	1,00	29,35 mq	2,49 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2011 al 21/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 303,68 Piano T-1
Dal 21/09/2012 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 303,68 Piano T-1
Dal 24/10/2012 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'appartamento, risulta essere censito al catasto fabbricati con il subalterno 14

### BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2011 al 21/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 303,68 mq Rendita € 303,68 Piano T
Dal 21/09/2012 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 303,68 mq
Dal 24/10/2012 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 185, Sub. 14 Categoria A3



		Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 303,68 mq Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che il monolocale, risulta essere censito al catasto fabbricati con il subalterno 14

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	185	14		A3	1	6 vani	mq. 159, escluso aree scoperte di 138 mq	303,68 €	T-1		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto si è riscontrata una difformità al piano primo, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, conseguente alla realizzazione da parte della proprietà di un un W.C con apertura di una finestra sul muro perimetrale .

Il C.T.U. ha predisposto e presentato l'aggiornamento catastale (DOCFA), per la difformità riscontrata e sopra descritta.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	185	14		A3	1	6 vani	mq. 159, escluso mq	303,68 €	T		



## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art.567 secondo comma, c.p.c.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art.567 secondo comma, c.p.c.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

L'immobile pignorato, risulta ad oggi abitato dal proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il manufatto, risulta ad oggi utilizzato dal proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

L'intera unità abitativa (piano terra e piano primo), dal sopralluogo effettuato, si presenta in uno stato di conservazione mediocre, dovuto all'assenza di manutenzione, in quanto esternamente e internamente i muri perimetrali o di tamponamento, si presentano degradati negli intonaci e nelle pitture.

Infatti, internamente e per tutto il perimetro del piano terra dell'unità abitativa, si riscontra la presenza di umidità che imbibisce gli intonaci interni, per un'altezza di circa 20/25 cm., con il conseguente distacco della pittura.

La condizione dei muri interni appena descritta è dovuta all'umidità di risalita, in quanto le fondazioni, a diretto contatto con il terreno circostante, non sono isolate.

Per quanto riguarda il piano primo, sulle superfici interne dei muri di tamponamento si riscontrano delle zone umide con relative muffe, concentrate per lo più nel piccolo disimpegno.

L'umidità riscontrata è dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla copertura, la quale non risulta ben coibentata.

Per quanto riguarda il ripostiglio, ricavato su di un lato del piccolo portico, questo si presenta internamente ed esternamente non rifinito negli intonaci e nelle pitture, per cui questo si trova in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, come l'intera unità residenziale.



## **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Per quanto riguarda il monocale, posto in adiacenza al piano terra dell'unità residenziale, questo si trova in condizione di abbandono, in quanto il tetto realizzato con una struttura lignea sormontata da tegole, in alcune parti risulta mancante, permettendo alle acque meteoriche di infiltrarsi, con la conseguente comparsa di muffe e umidità sui muri interni.

Pertanto, i locali che costituiscono il manufatto, attualmente si presentano con intonaci ammolari e pitture distaccate dalle pareti.

Per quanto sopra esposto il monocale risulta essere in un cattivo stato di manutenzione e conservazione, sia internamente che esternamente e necessiterebbe di una completa ristrutturazione.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il bene oggetto di pignoramento risulta adiacente e confinante con altra unità immobiliare di maggiore consistenza.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il bene oggetto di pignoramento risulta adiacente e confinante con altra unità immobiliare di maggiore consistenza.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il bene pignorato, costituito da una unità residenziale e da un manufatto, come più sopra specificato, risulta realizzato con fondazioni a sacco e struttura portante verticale in muratura piena dello spessore di circa 0.50 cm., mentre i solai del piano terra e del piano primo, che hanno un'altezza utile interna di circa 2.90, sono costituiti da putrelle e tavelloni. Si precisa che il balcone del piano primo, risulta essere anche la copertura del piccolo portico, i cui elementi strutturali verticali, sono costituiti



da una struttura orizzontale e verticale in profilati di metallo. La copertura dell'unità residenziale risulta piana con sovrastante manto bituminoso, mentre quella del manufatto, che ha un'altezza interna media di circa mt. 2.49, è realizzata in legno con sovrastanti tegole e sottostante controsoffitto in gesso. Per quanto riguarda l'unità residenziale, questa, nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre sia esternamente che internamente. Infatti, esternamente i muri perimetrali o di tamponamento, presentano gli intonaci ammalorati e senza pittura, mentre internamente si riscontra, sia per il piano terra che per il piano primo, la presenza di umidità e muffa che si estende su tutti i muri. L'umidità e la muffa riscontrata al piano primo, si possono ricondurre all'esposizione dei muri perimetrali esposti agli agenti atmosferici e/o da infiltrazioni dovute, molto probabilmente, ad una non perfetta coibentazione della copertura, mentre quella accertata al piano terra, risulta determinata dalla mancanza di isolamento delle fondazioni che sono a diretto contatto con la terra. Si precisa che, la presenza di umidità, ha indotto il proprietario a realizzare due contropareti nella cucina, una in forati e l'altra in cartongesso, la prima a ridosso del muro di confine con altra unità immobiliare e la seconda posta sul muro confinante con il manufatto. Internamente, i muri dei due piani, ancorché umidi, risultano dipinti con vernice semilavabile, i pavimenti sono in monocottura, mentre i rivestimenti verticali della cucina e dei due WC., dotati di tutti i sanitari e accessori, sono in ceramica smaltata. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti quali quello elettrico, quello idrico-sanitario, costituito da uno scaldabagno elettrico, posto nel ripostiglio ricavato in un lato del piccolo portico, quello termico costituito da radiatori collegati ad una stufa a pallet e uno split di condizionamento, senza i relativi documenti (libretto di Caldaia o altro). Peraltro si precisa che, sebbene l'impianto elettrico dell'intera unità residenziale risulti presente e funzionante, in alcuni ambienti del piano terra, diverse prese e/o interruttori non hanno le placche di rifinitura, mentre il disimpegno del piano primo non ha illuminazione. L'unità residenziale risulta servita dai principali servizi, quali acqua potabile e elettricità, mentre non risulta servita sia dalla rete del gas che dalla rete fognaria comunale, sostituite la prima con bombole a gas e la seconda con fossa biologica. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre il portoncino di ingresso al piano terra risulta essere blindato. Altresì tutti gli infissi, tranne la piccola finestra del WC posto al piano primo, hanno le persiane realizzate parte in legno e parte in alluminio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Per quanto riguarda il ripostiglio posto all'esterno, questo risulta essere provvisto di infissi esterni quali un portoncino di ingresso, realizzato con un telaio in alluminio e pannelli e da una piccola finestra, realizzata in alluminio e vetro.

All'interno è posizionato un boiler per l'acqua sanitaria.

## **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Per quanto riguarda il monolocale, questo è in condizioni di manutenzione e conservazione pessime considerato che, il muro esterno, nel quale sono inseriti il portoncino di ingresso e la finestra con persiane predette, si presenta con l'intonaco ammalorato, la pittura degradata e la copertura danneggiata. Il monolocale internamente, oltre ad avere tutti i muri nelle stesse condizioni di manutenzione e conservazione come riscontrate per quello esterno, ha una pavimentazione al rustico e il controsoffitto, a copertura dell'orditura lignea di sostegno delle tegole sovrastanti, costituito da rete metallica e gesso che in parte risulta rovinato o mancante. Gli infissi del monolocale, quali il portoncino di ingresso realizzato in alluminio e vetro così come la finestra che è dotata di persiana anch'essa in alluminio, sono in buone condizioni. Oltretutto, l'immobile appena descritto, non presenta l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario e quello termico, per cui si può affermare che il monolocale, allo stato attuale, risulta abbandonato e utilizzato come magazzino dal proprietario.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---



L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

**BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Il monolocale attualmente è occupato da cose.

Il monolocale attualmente è utilizzato dal proprietario come magazzino.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2011 al 21/09/2012	**** Omissis ****	<b>ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO. TRATTASI DI FRAZIONAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2012 al 24/10/2012	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fucillo Antonio	21/09/2012	22581	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>24/10/2012</b> al <b>21/02/2020</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Coppola Giuseppe	24/10/2012	65416	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non si riscontrano atti successivi al pignoramento.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>17/05/2011</b> al <b>21/09/2012</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO. TRATTASI DI FRAZIONAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>21/09/2012</b> al <b>24/10/2012</b>	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Fucillo Antonio	21/09/2012			22581	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2012 al 21/02/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	24/10/2012	65416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 25/10/2012  
Reg. gen. 23019 - Reg. part. 2500  
Quota: 1/1  
Importo: € 121.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.000,00  
Percentuale interessi: 4,692 %  
Rogante: Coppola Giuseppe  
Data: 24/10/2012  
N° repertorio: 65417/33318

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 20/06/2018  
Reg. gen. 14550 - Reg. part. 10340  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Latina il 25/10/2012  
Reg. gen. 23019 - Reg. part. 2500  
Quota: 1/1  
Importo: € 121.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.000,00  
Percentuale interessi: 4,692 %  
Rogante: Coppola Giuseppe  
Data: 24/10/2012  
N° repertorio: 65417/33318

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 20/06/2018  
Reg. gen. 14550 - Reg. part. 10340  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il bene pignorato realizzato tra gli anni 50 e 60, ricade in zona periferica e agricola.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Il bene pignorato realizzato tra gli anni 50 e 60, ricade in zona periferica e agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta realizzato tra il 1950 e il 1960, come anche affermato nelle dichiarazioni sostitutive di certificazione (art.46 D.P.R. del 28 Dicembre 2000), presentate presso il Comune di Sermoneta in data 21-04-2011 dai fratelli #Lambiasi Alfredo e Maria## con prot. n° 0003766 del 28-04-2011.

Altresì i fratelli #Lambiasi Alfredo e Maria\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Marcello Torelli##, una D.I.A. (n° 27 del 2011) prot. 28-09-2012, inerente il "PROGETTO PER OPERE DI ORDINARIA MANUTENZIONE SITO IN VIA TUFETTE E REALIZZAZIONE DI RECINZIONE INTERNA".

### ***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.

Si precisa, che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato presso il Comune di Sermoneta, in quanto il piano primo dell'unità residenziale, ha subito una modifica interna ed esterna. La modifica riguarda la realizzazione di un W.C., che è stato ricavato nel disimpegno, attraverso la diminuzione delle due camere da letto e la realizzazione nel muro portante di due finestre poste una nel locale W.C e l'altra nel disimpegno. Considerato che tutte le opere, realizzate abusivamente, necessitano di una regolarizzazione e che, per gli impianti elettrico, termico e idrico, non esiste la dichiarazione di conformità, il C.T.U., ha ritenuto opportuno determinare i costi degli



stessi nel seguente modo:

a) costi professionista per l'accertamento di conformità dell'opera abusiva, sia al Comune (SCIA) che al Genio Civile (adeguamento alle norme antisismiche) Euro 7.500,00;

b) costi conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico Euro 8.000,00.

Pertanto, il costo totale di tali opere è stimato in Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento,00).

## **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta realizzato tra il 1950 e il 1960, come anche affermato nelle dichiarazioni sostitutive di certificazione (art.46 D.P.R. del 28 Dicembre 2000), presentate presso il Comune di Sermoneta in data 21-04-2011 dai fratelli #Lambiasi Alfredo e Maria## con prot. n° 0003766 del 28-04-2011.

Altresì i fratelli #Lambiasi Alfredo e Maria\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Marcello Torelli##, una D.I.A. (n° 27 del 2011) prot. 28-09-2012, inerente il "PROGETTO PER OPERE DI ORDINARIA MANUTENZIONE SITO IN VIA TUFETTE E REALIZZAZIONE DI RECINZIONE INTERNA".

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato presso il Comune di Sermoneta.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A SERMONETA (LT) - VIA TUFETTE, 18**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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** - Appartamento ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato in zona periferica del Comune di Sermoneta, alla Via Tufette e distinto con il civico n° 18. Superato un ponticello e un cancello metallico a due battenti, si accede all'interno dell'area di sedime o corte che risulta incompleta nella recinzione e sulla quale ricade il bene pignorato, composto da una unità residenziale a due piani e da un manufatto adiacente. La corte si presenta in minima parte piantumata con alcune essenze arboree e in maggior parte destinata a percorsi carrabili, parcheggio auto, realizzati in terra battuta. Il bene pignorato, anche se adiacente e confinante con altro immobile, si presenta come unità immobiliare autonoma, composta da un piano terra e un piano primo. L'ingresso all'unità residenziale, che affaccia su un piccolo portico con annesso ripostiglio, avviene attraverso un portoncino blindato, superato il quale si accede all'interno dell'unità residenziale, che risulta essere composta da una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, da una scala e un da W.C., ricavato in parte nel sottoscala. Superata la scala interna si accede al piano primo, composto da un disimpegno, da due camere da letto e da un WC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 40, Part. 185, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.327,50

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da cui è risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 950,00 a € 1.350,00 al mq. Per cui si è ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a 1.150,00 €/mq (millecentocinquanta,00). Pertanto, il valore del Bene Pignorato è pari ad € 149.3273,50



centoquarantanovemilatrecentoventisette,50).

- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18

In adiacenza all'unità residenziale appena descritta, è presente un monolocale di piccole dimensioni, il cui accesso, che affaccia su di uno spiazzo in terra battuta, è costituito da un portoncino di ingresso realizzato in alluminio e vetro. Superato il portoncino in alluminio e vetro, si accede all'interno del monolocale che risulta essere composto da un piccolo disimpegno, un W.C. e una camera, così come descritto negli atti depositati presso il Comune di Sermoneta, allegati alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 185, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 33.752,50

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso. Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni. Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni assunte attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da cui è risultato che gli immobili ricadenti nella stessa zona, quindi con caratteristiche simili a quello da stimare, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 950,00 a € 1.350,00 al mq. Per cui si è ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a 1.150,00 €/mq (millecentocinquanta,00). Pertanto, il valore del Bene Pignorato è pari ad € 33.752,50(trentatremilasettecentocinquantadue,50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18	123,98 mq	1.150,00 €/mq	€ 149.327,50	100,00%	€ 149.327,50
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale Sermoneta (LT) - Via Tufette, 18	29,35 mq	1.150,00 €/mq	€ 33.752,50	100,00%	€ 33.752,50
Valore di stima:					€ 183.080,00

Valore di stima: € 183.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€



Stato d'uso e di manutenzione insufficiente e completa ristrutturazione interna ed esterna	112656,00	€
Adeguamento e/o verifica degli impianti esistenti dell'unità residenziale e realizzazione ex novo impianti del manufatto	8000,00	€

**Valore finale di stima: € 54.924,00**

Si fa presente, che il valore di € 149.327,50, si riferisce ad un immobile in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre l'intero compendio immobiliare pignorato, attualmente si presenta, sia internamente che esternamente, in condizioni insufficienti nell'unità residenziale e pessime nel manufatto.

Per cui, per le condizioni di manutenzione e conservazione, in cui si trovano sia l'unità residenziale che il manufatto, si rende necessaria una ristrutturazione e/o risanamento completo.

Inoltre, oltre alle condizioni predette, è necessario effettuare la regolarizzazione delle opere abusive realizzate al piano primo dell'unità residenziale, quali il WC. e l'apertura delle due finestre sul muro perimetrale e portante.

Le opere predette devono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA presso il Comune e dei Calcoli Statici al Genio Civile.

Considerato quanto appena esposto, il C.T.U. ha ritenuto opportuno decurtare, al valore sopra desunto, i costi delle predette opere che possono essere così quantificate:

OPERE DI SCAVO E DEMOLIZIONE (a - b - c - d - e) € 35.156,00

- a) scavo perimetrale per isolamento fondazioni dell'unità residenziale e del manufatto;
- b) demolizione dei massetti e dei pavimenti interni dell'unità residenziale e del manufatto;
- c) demolizione del tetto del manufatto;
- d) spicconatura totale interna ed esterna di tutti gli intonaci dell'unità residenziale e del manufatto;
- e) trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta;

OPERE DI RIFACIMENTO (f - g - h - i - j - k - l) € 77.500,00

- f) ricopertura dello scavo perimetrali;
- g) rifacimento della coibentazione della copertura dell'unità residenziale;
- h) rifacimento della copertura del manufatto;
- i) rifacimento dei massetti dell'unità residenziale e del manufatto;
- j) rifacimento dei pavimenti dell'unità residenziale e del manufatto e loro isolamento;
- k) rifacimento e rasatura interna ed esterna degli intonaci dell'unità residenziale e del manufatto con loro isolamento;
- l) rifacimento delle pitture interna ed esterna degli intonaci dell'unità residenziale e del manufatto;

ADEGUAMENTO/REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI (m-n) € 8.000,00

- m) adeguamento e/o verifica degli impianti dell'unità residenziale;
- n) realizzazione degli impianti del manufatto;

SPESE PROFESSIONISTI E COMUNALI (o-p) € 7.500,00

- o) parcella professionisti x accertamento di conformità e calcoli strutturali;
- p) diritti di segreteria.

Pertanto, per quanto sopra esposto, il valore finale di stima dell'Immobile sarà di € 54.924,00 (cinquantaquattromilanovecentoventiquattro,00) pari al 70 % di € 183.080,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'unità immobiliare, come sopra predetto è provvista di impianto termico funzionante, ma risulta sprovvista di documentazione (libretto di caldaia), in quanto la caldaia a



"pallet" risulta essere acquistata di seconda mano (usata), dal proprietario in data 2015, non ha condotti di scarico idonei (canna fumaria), aperture e adeguate dimensioni di ventilazione/areazione. Pertanto l'eventuale certificato energetico, non sarebbe accettato formalmente dalla Regione Lazio, come prescritto.

Per quanto sopra esposto, il C.T.U., fa presente che l'elaborazione e il deposito dell'attestato di prestazione energetica (APE), allegato alla presente consulenza, è stato redatto al solo scopo di far conoscere, agli eventuali acquirenti, la classe energetica di appartenenza.

Inoltre si precisa che sia l'appartamento che il manufatto (magazzino), risultano entrambi essere censiti al catasto fabbricati con un unico subalterno, ossia il sub.14.

Il manufatto è stato denominato magazzino dal CTU, in quanto gli ambienti di cui è composto non hanno una precisa destinazione d'uso.

Per cui sarebbe opportuno

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 02/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Saurini Giancarlo

