

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 367/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	8
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 367/2015 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.000,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28

## INCARICO

---

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Ricci Alessandro, con studio in Via Sisto V, 21 - 04100 - Latina (LT), email alessandro1984r@libero.it, PEC alessandro.ricci3@archiworldpec.it, Tel. 0773 696 413 , Fax 0773 696 413, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Colle Pietroso

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Priverno (LT), località San Davino, via Colle Pietroso, in zona agricola così come definita dal P.R.G. del Comune di Priverno.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, con sovrastante struttura in cemento armato relativa al previsto fabbricato rurale in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono, che risulta edificato per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, costituito da un piano terra, piano primo e piano copertura.

N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere edilizie in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Priverno, e considerato lo stato incompleto della costruzione, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Colle Pietroso

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Da quanto è stato possibile accertare, 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 \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del livellario 1/2)

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina e così come già riportato nelle relazioni tecniche redatte dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico di causa in data 02/08/2024 e 07/01/2025 ed al paragrafo "Cronistoria catastale" della presente perizia estimativa, emerge, per quanto è stato possibile accertare, che i terreni in oggetto risultano per diritto di livello della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte esecutata, per la quota pari a 1/1 delle particelle 485 e 486, e per la quota pari a 1/2 della particella 487, gravati dai diritti del concedente con canone di natura enfiteutica a favore del Comune di Priverno e dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detti immobili risultano pervenuti in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Latina rep. 151 del 03/03/2005, trascritto in data 08/04/2005, reg. gen. 10471, reg. part. 5386, a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo telematico di causa, risulta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte esecutata, è deceduta in data 18/10/2018 come da certificato di morte agli atti.

In merito alle difformità ed imprecisioni emerse dall'analisi delle visure catastali storiche e degli atti di provenienza degli immobili, si rimanda al paragrafo "Cronistoria catastale" della presente perizia estimativa ed alle relazioni tecniche redatte dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico di causa in data 02/08/2024 e 07/01/2025.

Si specifica che in considerazione di alcune imprecisioni relative alla quota ed ai diritti pervenuti all'esecutato, e che quest'ultimo è deceduto, si possano considerare necessari atti di aggiornamento e parziale rettifica di alcuni atti di trasferimento con anche aggiornamento dovuto al decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale risulta ancora catastalmente intestataria dei beni.

## CONFINI

---

Il terreno sul quale insiste la struttura portante relativa al fabbricato in corso di costruzione, distinto al catasto terreni di Priverno al foglio 36, particelle 485, 486 e 487, risulta così di seguito catastalmente confinante:

- a nord con le particelle 307 e 261;
- a est con particelle 483 e 149;
- a sud con particelle 149, 148, 709, 708 e 29;
- a ovest con particelle 811, 29, 30, 393, 789 e 32.

## CONSISTENZA

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno	13738,00 mq	13738,00 mq	0,05	686,90 mq	0,00 m	
Struttura	490,00 mq	490,00 mq	0,30	147,00 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>833,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>833,90 mq</b>		

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti parziali rilievi del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno 17 del mese di Giugno dell'anno 2025 il sottoscritto, a seguito di contatti avuti con il delegato alla vendita, si è recato nei luoghi oggetto di accertamento siti in Priverno, via Colle Pietroso, dove è stato possibile constatare che sul terreno oggetto di pignoramento insiste una struttura in cemento armato, relativa al previsto fabbricato rurale, in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad effettuare l'accesso al bene oggetto di pignoramento e ad effettuare gli opportuni accertamenti tecnici, ispezionando per quanto possibile le superfici coperte al piano terra e le aree esterne; sono state effettuate misurazioni della sola struttura presente al piano terra, specificando che in tale circostanza non è risultato possibile accedere al piano primo in quanto mancante la scala di collegamento e che data la folta vegetazione non si è potuto procedere alla verifica del posizionamento del fabbricato all'interno del terreno, annotando le caratteristiche costruttive dell'immobile ed effettuate fotografie ritraenti lo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, considerato che il fabbricato in corso di costruzione risulta privo delle murature perimetrali e dei tramezzi divisorii interni e che allo stato attuale risulta costituito da una unica superficie indivisa disposta su n. 2 livelli oltre che piano copertura, il C.T.U. ha potuto accertare una superficie relativa al filo perimetrale della struttura in pilastri al piano terra pari a circa mq. 272, ed una altezza al piano terra rilevata dalla trave posta al piano terra e quella del solaio al piano primo pari a circa ml. 3,13, precisando che il fabbricato risulta privo di pavimentazione e degli intonaci con relative finiture e che le misure rilevate non possono essere considerate quale dato finale relativo all'opera finita.

Il sottoscritto tende a precisare che, trattandosi di opere edilizie non ultimate ed in corso di costruzione, considerato che non risultano allo stato attuale realizzate le tamponature perimetrali ed i tramezzi interni senza alcuna divisione tra ambienti con le relative destinazioni d'uso, la consistenza dell'immobile rilevata al solo piano terra relativa al filo perimetrale della struttura in pilastri al piano terra pari a circa mq. 272 e che la superficie del terreno al netto della stessa superficie coperta dalla struttura e calcolata sulla base dell'entità catastale sia pari a circa mq. 13.738.

Considerato quanto sopra, il C.T.U., al fine di riportare la consistenza totale del bene in oggetto, ha ritenuto di considerare l'entità della superficie eseguita anche al piano primo, relativamente alla quale non si è potuto eseguire un rilievo diretto, sulla base delle previsioni di progetto realizzato solo per la parte strutturale, escludendo la superficie in copertura eseguita in difformità.

Per quanto sopra la consistenza sarà:

-Terreno mq. 13.738

-Struttura (piano terra e primo) circa mq. 490,00.

Tali dati sono da considerarsi indicativi solo ai fini di esprimere una superficie convenzionale totale del bene in quanto la stima viene fatta con la individuazione del valore dell'intero immobile e non con la determinazione

del valore unitario al mq (vedi paragrafo “Stima”), così come i coefficienti di riduzione applicati alle superfici, in particolare in merito alla struttura si riferiscono allo stato parziale delle opere eseguite pari allo 0,30.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2005 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 486 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 320 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 1,16
Dal 03/03/2005 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 485 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 13560 Reddito dominicale € 45,52 Reddito agrario € 49,02
Dal 14/12/2011 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 487, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 116 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,06
Dal 14/12/2011 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 487, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 144 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,52

A seguito delle visure catastali eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, il sottoscritto ha potuto accertare che, alla data del 18/02/2025, gli immobili oggetto di pignoramento distinti al catasto terreni al foglio 36, particelle 485, 486 e 487, risultano così di seguito riportati in visura:

- PARTICELLA 485:

terreno sito in Priverno (LT), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 13.560, reddito dominicale €. 45,52, €. reddito agrario €. 49,02;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

COMUNE DI PRIVERNO, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

- PARTICELLA 486:

terreno sito in Priverno (LT), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 320, reddito dominicale €. 1,07, €. reddito agrario €. 1,16;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

COMUNE DI PRIVERNO, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

- PARTICELLA 487:

terreno sito in Priverno (LT), porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 144, reddito dominicale €. 0,48, reddito agrario €. 0,52, porzione AB, qualità uliveto, classe 4, superficie mq. 116, reddito dominicale €. 0,18, reddito agrario €. 0,06;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 2/8;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/8;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/8.

Dall'analisi delle visure storiche eseguite sulle particelle in oggetto risulta in particolare che le particelle 485 e 486 derivano da un frazionamento in atti dal 21/04/1988 (n. 6087) variando le particelle 261, 307 e 487, e che le stesse particelle risultano identificate con gli attuali intestatari dal 03/03/2005 per atto del Tribunale di Latina, rep. 151, verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, precedentemente intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario, per atto di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995.

Dalle visure storiche eseguite sulla particella 487 risulta in particolare che la stessa deriva da una variazione colturale del 14/12/2011 pratica n. LT0322727, precedentemente distinta con unica qualità seminativo, in origine costituita per frazionamento in atti dal 21/04/1988 (n. 6087) con variazione delle particelle 307 e 486. La stessa particella 487 risulta identificata con gli attuali intestatari dal 03/03/2005 per atto del Tribunale di Latina, rep. 151, verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, precedentemente intestato per la quota oggetto di pignoramento pari a 1/2 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario, per atto di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995, e pervenuto agli altri soggetti per la restante quota non oggetto di pignoramento per denuncia di successione volume 431 n. 28 registrato in data 08/09/1997.

Dall'esame delle visure catastali storiche e degli atti di compravendita originari, il C.T.U. ha potuto accertare per quanto possibile delle imprecisioni nel riporto dei diritti di titolarità degli immobili e delle relative quote di possesso.

In particolare, così come già riportato nelle relazioni tecniche redatte dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico di causa in data 02/08/2024 e 07/01/2025, analizzando le quote ed i diritti trasferiti con atti di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995 e rep. 34684 del 03.04.1992, e successivo verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Latina rep. 151 del 03/03/2005, risultano delle difformità nel riporto in visura delle stesse quote di diritto.

In particolare, in merito alle particelle 485 e 486 risulta che, dall'analisi del Verbale di separazione e della relativa nota di trascrizione il sottoscritto ha potuto accertare delle imprecisioni, ed in particolare viene trasferita la sola quota di proprietà pari a 1/2 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre non risulta la restante quota pari a 1/2 proveniente dall'atto di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995, in regime di comunione dei beni, precedentemente riportato nella presente perizia.

Oltre a quanto sopra risulta trasferito e registrato in catasto il diritto pari alla proprietà anziché il livello, quest'ultimo proveniente dai passaggi catastali precedenti ed in particolare così come registrato con atto del Notaio del 1995.

In merito alla particella 487, in particolare, dall'analisi dei passaggi di proprietà relativi alla stessa particella e dall'esame delle visure catastali storiche, risulta che, con la denuncia di successione ed in seguito anche con il verbale di separazione, i diritti trasferiti risultano registrati come piena proprietà anziché livello così come registrato in visura con atto rep. 44640 del 28/12/1995 e così come precedentemente riportato nello storico catastale dal quale emerge il diritto del concedente a favore del "Comune di Priverno" e dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto ha proceduto ad effettuate ulteriori ricerche presso il Comune di Priverno e dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalle quali, per quanto è stato possibile accertare, è emerso che i terreni in pignoramento sono gravati da un canone di natura enfiteutica a favore degli stessi concedenti in parte.

Per quanto sopra, e per quanto riportato nelle relazioni tecniche già depositate alle quali si rimanda e che fanno parte sostanziale della presente perizia estimativa, il C.T.U. ritiene che i diritti e le quote poste all'asta degli immobili, relative alla parte eseguita sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, siano le seguenti:

-PARTICELLE 485 E 486

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario 1/1;

Comune di Priverno, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

-PARTICELLA 487

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario 1/2;

Comune di Priverno, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

In merito alle difformità catastali relative alle quote ed ai diritti degli intestatari sopra riportate, e così come già riportato nella relazione tecnica del 02/08/2024, a parere del C.T.U. e da quanto emerso dai riscontri da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina, per procedere alla eventuale rettifica dell'intestazione catastale delle particelle 485, 486 e 487, si ritiene si debba procedere alla rettifica della nota di trascrizione del verbale di separazione con ulteriori relativi atti, anche a seguito di eventuali accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina ed anche in considerazione del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	485				Seminativo	4	13560 mq	45,52 €	49,02 €	
36	486				Seminativo	4	320 mq	1,07 €	1,16 €	
36	487		AA		Seminativo	4	144 mq	0,48 €	0,52 €	
36	487		AB		Oliveto	4	116 mq	0,18 €	0,06 €	

### Corrispondenza catastale

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno agricolo con sovrastante un fabbricato rurale in corso di costruzione non ancora ultimato.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Latina in merito all'immobile in oggetto è stato possibile accertare che il fabbricato in corso di costruzione, non ultimato, non risulta accatastato e non rappresentato in mappa.

Per quanto sopra, risulta attualmente accatastato il solo terreno distinto al foglio 36 con le particelle 485, 486 e 487, così come meglio di seguito riportati in visura:

- PARTICELLA 485:

terreno sito in Priverno (LT), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 13.560, reddito dominicale €. 45,52, €. reddito agrario €. 49,02;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

COMUNE DI PRIVERNO, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

- PARTICELLA 486:

terreno sito in Priverno (LT), qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 320, reddito dominicale €. 1,07, €.

reddito agrario €. 1,16;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

COMUNE DI PRIVERNO, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

- PARTICELLA 487:

terreno sito in Priverno (LT), porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 144, reddito dominicale €. 0,48, reddito agrario €. 0,52, porzione AB, qualità uliveto, classe 4, superficie mq. 116, reddito dominicale €. 0,18, reddito agrario €. 0,06;

Intestatari:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/2;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 2/8;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/8;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/8.

Dall'esame delle visure catastali storiche e degli atti di acquisto originari, il C.T.U. ha potuto accertare delle imprecisioni nel riporto dei diritti di titolarità degli immobili e delle relative quote di possesso.

In particolare, così come già riportato nelle relazioni tecniche redatte dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico di causa in data 02/08/2024 e 07/01/2025, analizzando le quote ed i diritti trasferiti con atti di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995 e rep. 34684 del 03.04.1992, e successivo verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Latina rep. 151 del 03/03/2005, risultano delle difformità nel riporto in visura delle stesse quote di diritto, per il quale esame e relazione si rimanda al paragrafo "cronistoria catastale" della presente perizia estimativa ed alle relazioni tecniche depositate in data 02/08/2024 e 07/01/2025.

Per quanto sopra, e per quanto riportato nelle relazioni tecniche già depositate alle quali si rimanda e che fanno parte sostanziale della presente perizia estimativa, il C.T.U. ritiene che i diritti e le quote poste all'asta degli immobili, relative alla parte esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, siano da considerarsi le seguenti:

-PARTICELLE 485 E 486

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario 1/1;

Comune di Priverno, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

-PARTICELLA 487

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, livellario 1/2;

Comune di Priverno, concedente in parte;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concedente in parte.

In merito alle difformità catastali relative alle quote ed ai diritti degli intestatari sopra riportate, e così come già riportato nella relazione tecnica del 02/08/2024, a parere del C.T.U. e da quanto emerso dai riscontri da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina, per procedere alla eventuale rettifica dell'intestazione catastale delle particelle 485, 486 e 487, si ritiene si debba procedere alla rettifica della nota di trascrizione del verbale di separazione con ulteriori relativi atti, anche a seguito di ulteriori accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina ed in considerazione del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Oltre a quanto sopra riportato e così come già relazionato, il fabbricato attualmente in corso di costruzione, non ultimato ed in stato di abbandono, non risulta accatastato al Catasto fabbricati.

Per tale situazione catastale il sottoscritto ritiene che il lotto di vendita possa essere trasferito all'asta con riferimento al terreno su cui sorge l'immobile, terreno distinto con le particelle 485 e 486 per la quota di 1/1, e particella 487 per la quota di 1/2, per i diritti di livello, e che in merito al fabbricato in corso di costruzione ha ritenuto al momento di non procedere all'accatastamento con categoria F/3 (unità in corso di costruzione) in quanto tale categoria presuppone un carattere di provvisorietà e per quanto già riportato al paragrafo "Regolarità edilizia", e che la eventuale necessità di eseguire accatastamenti possa essere valutata dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, con eventuale sanzioni, e dal Comune in fase di eventuale istruttoria della pratica edilizia da presentare.

## PATTI

---

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, il fabbricato risultava in corso di costruzione ed in stato di abbandono, e per quanto è stato possibile accertare non risultava occupato.

Si specifica comunque, così come già riportato nel paragrafo "Titolarietà", che la quota posta in esecuzione della particella 487 è pari a 1/2, con la restante quota intestata ad altri soggetti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Così come precedentemente riportato, il terreno con sovrastante struttura in cemento armato risultano in stato di abbandono, e necessita di sistemazione del terreno e verifica della idoneità della struttura finora realizzata da parte di tecnici abilitati, così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

## PARTI COMUNI

---

Non risultano allo stato attuale parti comuni in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

Si specifica comunque, così come già riportato nel paragrafo "Titolarietà", che la quota posta in esecuzione della particella 487 è pari a 1/2, con la restante quota intestata ad altri soggetti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare dall'esame degli atti di provenienza dei terreni e dalle visure catastali storiche eseguite sulle stesse particelle, da quanto emerso inoltre dalle ulteriori ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Priverno e presso gli uffici dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 485, 486 e 487, quest'ultimo per la quota pari a 1/2, risulta gravato da un canone di natura enfiteutica e che si debba procedere alla vendita all'asta dei diritti di livello relativi ai beni sopra riportati.

In particolare, il sottoscritto ha ricevuto un attestato di natura giuridica da parte del Comune di Priverno del 06/06/2024 e successiva integrazione in stessa data con il quale il Comune attesta in particolare:

- "che i terreni distinti in catasto del Comune di Priverno al Fg 36 p.lle nn. 485, 486 e 487, risultano liberi da ogni gravame di diritto civico, quindi di natura privata, in quanto liquidati dal diritto di pascolo, mediante imposizione di un annuo canone di natura enfiteutico, con Decreto del Commissario agli Usi Civici sedente in Roma del 31 agosto 1955 registrato a Roma il 19 settembre 1955, n. 1626, vo. 13";

- "che il canone annuo di natura enfiteutica gravante sui terreni privati distinti in Comune di Priverno al Fg 36 p.lle 485 e 486 (estesi a complessivi Ha 1.38.80), come da combinato disposto della Del. Cons. n. 38 del 26.06.2018 e Del. di Giunta n. 07 del 19.01.2023, ammonta ad € 138,48 (Euro centotrentotto/48) e che, dagli atti comunali, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso";

- "che il canone annuo di natura enfiteutica gravante sul terreno privato distinto in Comune di Priverno al Fg 36 p.lla 487 (esteso a complessivi Ha 00.02.60), come da combinato disposto della Del. Cons. n. 38 del 26.06.2018 e Del. di Giunta n. 07 del 19.01.2023, ammonta ad € 2,59 (Euro due/59) e che dagli atti comunali risulta in corso di pagamento anche per le annualità pregresse e contestualmente ad altri terreni, in forma rateizzata".

Per quanto sopra, risultando quindi un gravame dei canoni di natura enfiteutica a favore del Comune di Priverno e non risultano, per quanto è stato possibile accertare, atti di affrancazione stipulati con lo stesso Comune, si ritiene che i diritti del concedente a favore del Comune di Priverno siano ancora in essere e che di

conseguenza gli altri soggetti non possano ritenersi proprietari ma livellari.

A seguito di quanto sopra, il C.T.U., in riscontro alla sua richiesta, ha ricevuto in data 09/07/2024 una relazione da parte dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero con la quale lo stesso Istituto illustra le ricerche eseguite in merito a titoli e documentazione comprovanti l'esistenza del livello a suo favore per gli immobili distinto con le particelle 485, 486 e 487.

Nella relazione dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato in conclusione che presumibilmente il mappale 485 è tutt'oggi gravato da enfiteusi a favore dello stesso Istituto mentre per gli altri due immobili la presenza del livello a suo favore è incerto, evidenziando che nelle ispezioni ipotecarie svolte per tutti gli immobili in oggetto ha rilevato l'assenza di atti di affrancazione.

In merito agli eventuali costi relativi al canone enfiteutico ed alla affrancazione, gli Enti si riservano di quantificarli con esattezza al momento della richiesta delle parti interessate.

A seguito delle ricerche effettuate e per quanto è stato possibile accertare, il C.T.U. ritiene quindi che il terreno oggetto di trasferimento è gravato da un canone di natura enfiteutica a favore del Comune di Priverno e dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Oltre a quanto sopra relazionato, il sottoscritto, durante il corso dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Priverno, edilizia privata, e così come anche emerso dalle visure ipotecarie eseguite sulle particelle che costituiscono attualmente il terreno sul quale è posta la struttura portante relativa al fabbricato rurale in corso di costruzione, ha potuto accertare che per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata una Concessione Edilizia n. 8117/bis del 07/11/1992, a seguito di atto d'obbligo rep. 36123 del 19/09/1992 e convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 8 Legge 10/77 rep. 36130 del 10/05/1996, e successiva Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996, a seguito di atto d'obbligo rep. 45358 del 10/05/1996 e convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 8 Legge 10/77 rep. 45355 del 10/05/1996.

In particolare dall'analisi dell'atto d'obbligo rep. 45358 del 10/05/1996, stipulato tra i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Priverno, redatto ai sensi della Legge 10 del 1997, artt. 7 e 11 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa al terreno distinto con le particelle 485 e 486 per intero, e particella 487 per 1/2, risulta che i richiedenti si assumono a loro carico di eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti il lotto di proprietà, e di vincolare permanentemente al servizio della costruzione il terreno della superficie pari a mq. 14.010, ed a non frazionare, alienare, trasferire il terreno disgiuntamente dalla costruzione a cui è asservito, obbligandosi altresì alla destinazione d'uso del fabbricato, e che tali oneri sono da ritenersi a carico anche degli acquirenti che subentrano.

Dall'esame inoltre dell'atto di convenzione urbanistica rep. 45355 del 10/05/1996, per la determinazione dei prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10 del 1997, risultano imposti i prezzi massimi di cessione degli alloggi e che i canoni di locazione saranno determinati secondo quanto prevede la Legge n. 392 del 27/07/1978 e successive variazioni.

Nella Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996 emerge inoltre una servitù di elettrodotto DPRC 23/04/1992.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, con sovrastante struttura portante in cemento armato relativa al previsto fabbricato rurale in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono.

Dall'analisi della Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996 risulta che era stata autorizzata dal Comune di Priverno la costruzione di un fabbricato rurale con magazzino agricolo al piano terra ed abitazione al piano primo.

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, il fabbricato non ultimato risultava edificato per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, costituito da un piano terra, piano primo e piano copertura.

Non risulta essere stata eseguita la scala prevista per il collegamento del piano terra con il piano primo, e per la quale assenza non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo al piano primo e si è proceduto al solo esame visivo a distanza dei piani sovrastanti.

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta allo stato grezzo, ed in particolare risulta essere stato eseguito lo scavo del terreno con relativa esecuzione delle opere di fondazione in cemento armato e struttura in c. a. in elevazione compreso il solaio del piano primo e copertura con elementi orizzontali e verticali, mentre non risultava eseguito il solaio del piano terra ove la struttura risultava in parte coperta da sabbia, e non risultava completata la copertura;

Non risultano altresì eseguiti gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario, né le opere di urbanizzazioni primarie, e risultano assenti le tamponature perimetrali, parte della copertura, le tramezzature interne, i pavimenti, le finiture, gli intonaci e gli infissi.

Risultavano presenti delle puntellature a sostegno di una porzione verticale al piano primo ove il solaio è incompleto.

Nella corte di pertinenza ed anche in parte sulla struttura è stato possibile accertare la presenza di materiali per la lavorazione e di risulta, quali anche blocchi in laterizio.

La corte di pertinenza risulta priva di pavimentazione, costituita da un terreno incolto in parte non agevolmente accessibile, con piante a basso ed alto fusto, in stato di abbandono, che presenta scavi e dislivelli principalmente lungo i confini, parzialmente recintata da rete metallica con pali in cemento.

Per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, l'accesso al terreno avviene dalla via Colle Pietroso, traversa di via Boschetto, percorso in parte sterrato non di facile percorribilità e con pendenze, tramite cancello in ferro.

Così come precedentemente riportato, il terreno con sovrastante struttura in cemento armato risultano in stato di abbandono, e necessita di sistemazione del terreno e verifica della idoneità della struttura finora realizzata da parte di tecnici abilitati, così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, il terreno risultava parzialmente recintato e per quanto è stato possibile accertare non risultava occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1995 al 03/03/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alvaro Falessi	28/12/1995	44640	13810
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	08/01/1996	298	266
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2005 al 18/02/2025	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Latina	03/03/2005	151	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/04/2005	10471	5386
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, è stato possibile accertare che i terreni in oggetto risultano per diritto di livello della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 1/1 delle particelle 485 e 486, e per la quota pari a 1/2 della particella 487, gravati dai diritti del concedente in parte a favore del Comune di Priverno e dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Latina rep. 151 del 03/03/2005, trascritto in data 08/04/2005, reg. gen. 10471, reg. part. 5386, a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Precedentemente detti immobili sono pervenuti al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto fatto con atto di compravendita rep. 44640 del 28/12/1995, per i diritti pari a 1/1 delle particelle 485 e 486, e per i diritti pari a 1/2 della particella 487, in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito alle difformità ed imprecisioni emerse dall'analisi delle visure catastali storiche e gli atti di provenienza degli immobili e relative alle quote ed ai diritti riportati per la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rimanda al paragrafo "Cronistoria catastale" della presente perizia estimativa ed alle relazioni tecniche redatte dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico di causa in data 02/08/2024 e 07/01/2025.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 05/02/1999  
Reg. gen. 2173 - Reg. part. 292  
Quota: 1/2 ciascuno per particelle 485 e 486  
Importo: € 206.582,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Valente Vincenzo

Data: 01/02/1999

N° repertorio: 107330

N° raccolta: 15879

Note: L'iscrizione del 05/02/1999, reg. gen. 2173, reg. part. 292, è relativa ad ipoteca di lire 400.000.000 di cui lire 200.000.000 di capitale, per i diritti indivisi in ragione di 1/2 dell'interno ciascuno sulle particelle 485 e 486

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 08/11/2004

Reg. gen. 32608 - Reg. part. 9010

Importo: € 34.201,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 17.100,40

Rogante: Pretura di Latina

Data: 28/09/1993

N° repertorio: 1722

N° raccolta: 93

Note: L'iscrizione del 08/11/2004, reg. gen. 32608, reg. part. 9010, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari ad 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486, e per i diritti pari ad 1/4 dell'intero della particella 487. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1522 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3643 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 19/01/2006

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 415

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 171.652,07

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 59

Note: L'iscrizione del 19/01/2006, reg. gen. 1715, reg. part. 415, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti indivisi in ragione di 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486 e 487, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1524 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3644 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 47/99

Iscritto a Latina il 21/03/2007

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 4891

Importo: € 358.498,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 179.249,00

Data: 15/03/2007

N° repertorio: 60170

Note: L'iscrizione del 21/03/2007, reg. gen. 12411, reg. part. 4891, ipoteca legale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari ad 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486 e 487, oltre ad altri immobili. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1525 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3645 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza ingiunzione ex art. 648 C.P.C.

Iscritto a Latina il 05/02/2008

Reg. gen. 3242 - Reg. part. 578

Importo: € 160.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 105.712,92

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 12/12/2007

N° repertorio: 8178

Note: L'iscrizione del 05/02/2008, reg. gen. 3242, reg. part. 578, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari all'intero delle particelle 485, 486 e 487. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1526 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3646 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 30/01/2019

Reg. gen. 2144 - Reg. part. 250

Importo: € 206.582,76

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 103.291,38

Note: L'iscrizione del 30/01/2019 si riferisce all'iscrizione n. 292 del 1999.

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/11/2015

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16961

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La trascrizione del 19/11/2015, reg. gen. 23206, reg. part. 16961, verbale di pignoramento immobili, in merito ai soli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari all'intero delle particelle 485 e 486, e per i diritti pari ad 1/2 dell'intero della particella 487. Risulta la seguente annotazione: - Annotazione n. 3647 del 29/11/2022 (restrizione dei beni).

Da quanto è stato possibile accertare a seguito delle verifiche effettuate dal C.T.U. con ispezioni ipotecarie eseguite sulle particelle 485, 486 e 487, alla data del 18/02/2025, oltre a quelle già riportate nella relazione notarile depositata dal creditore procedente nel fascicolo di causa risulta, così come precedentemente riportato, una iscrizione del 30/01/2019 relativa ad ipoteca in rinnovazione in riferimento all'iscrizione n. 292 del 1999, e annotazioni in riferimento ad iscrizioni e trascrizioni per restrizione dei beni, così come meglio riportato nelle visure ipotecarie in allegato.

In merito alle difformità catastali relazionate nel paragrafo "Cronistoria catastale" della presente perizia estimativa relative alle quote ed ai diritti degli intestatari sopra riportate, e così come già riportato nella relazione tecnica del 02/08/2024, a parere del C.T.U. e da quanto emerso dai riscontri da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina, per procedere alla eventuale rettifica della quota di diritto e dell'intestazione catastale delle particelle 485, 486 e 487, si ritiene si debba procedere alla rettifica della nota di trascrizione del verbale di separazione con ulteriori relativi atti, anche a seguito di ulteriori accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate di Latina ed in considerazione del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte esecutata.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10061 del 16/04/2025 rilasciato dal Comune di Priverno, richiesto dal sottoscritto C.T.U., risulta che la destinazione urbanistica del terreno, distinto in Catasto Terreni al foglio 36, particelle 485, 486 e 487, è la seguente:

P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009, come:

- Particelle 486 e 487: Zone "E" per attività agricola, sottozona "E1", aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata;
- Particella 485 parte: zone "E" per attività agricola, sottozona "E1", aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata;
- Particella 485 parte: zone "E" per attività agricola, sottozona "E3" zone boschive o da rimboschire.

Da una ulteriore analisi urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, in particolare dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare:

- Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04):

Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di valore;

- Tav. C, Beni del patrimonio naturale e culturale (art. 21, 22, 23 L.R. 24/98):

Beni del patrimonio naturale: Zone a protezione speciale (conservazione uccelli selvatici).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Durante il corso delle indagini, il sottoscritto si recava presso gli Uffici tecnici del comune di Priverno (LT) per costatare l'esistenza, agli atti del Comune, di autorizzazioni e/o Concessioni/ Permessi di Costruire rilasciate per la costruzione della struttura portante che insiste sul terreno oggetto di pignoramento.

A seguito delle ricerche, eseguite unitamente al personale tecnico dell'Ufficio, si è potuto accertare che per la costruzione del fabbricato incompleto e ricadente sui terreni in pignoramento, risultavano essere state rilasciate e presentate nel tempo diverse pratiche edilizie, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 8117/bis del 07/11/1992 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un fabbricato rurale sul terreno distinto al foglio 36, part. 485, 486 e 487, anche a seguito di atto d'obbligo rep. n. 36123 del 19/09/1992 a firma del notaio Falessi, ed atto di convenzione ai sensi dell'art. 8 L. 10/77 rep. n. 37130 del 19/09/1992 a firma del notaio Falessi;

- Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996 rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifica e sopraelevazione del fabbricato rurale relativamente alle particelle 485, 486 ed 1/2 della particella 487, anche a seguito di atto d'obbligo rep. n. 45358 del 10/05/1996 a firma del notaio Falessi, ed atto di convenzione ai sensi dell'art. 8 L. 10/77 rep. n. 45355 del 10/05/1996 a firma del notaio Falessi.

In particolare, dall'analisi dell'atto d'obbligo rep. 45358 del 10/05/1996, stipulato tra i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Priverno, redatto ai sensi della Legge 10 del 1997, artt. 7 e 11 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa al terreno distinto con le particelle 485 e 486 per intero, e particella 487 per 1/2, risulta che i richiedenti si assumono a loro carico di eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti il lotto di proprietà, e di vincolare permanentemente al servizio della costruzione il terreno della superficie pari a mq. 14.010, ed a non frazionare, alienare, trasferire il terreno disgiuntamente dalla costruzione a cui è asservito, obbligandosi altresì alla destinazione d'uso del fabbricato, e che tali oneri sono da ritenersi a carico anche degli acquirenti che subentrano, il tutto così come meglio riportato nello stesso atto allegato alla presente perizia tecnica.

Dall'esame inoltre dell'atto di convenzione urbanistica rep. 45355 del 10/05/1996, per la determinazione dei prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10 del 1997, risultano imposti i prezzi massimi di cessione degli alloggi e che i canoni di locazione saranno determinati secondo quanto prevede la Legge n. 392 del 27/07/1978 e successive variazioni, il tutto così come meglio riportato nello stesso atto allegato alla presente perizia tecnica.

Durante il corso del sopralluogo effettuato in sito, e così come già precedentemente relazionato, è stato

possibile accertare la sola esecuzione della struttura portante del fabbricato, scheletro della struttura (vedi documentazione fotografica in allegato), le quali opere edilizie previste risultavano in corso di costruzione, incomplete ed in stato di abbandono, non rendendo definita la sagoma e gli ambienti con relative destinazioni d'uso, e che per quanto è emerso durante il corso degli accessi agli atti eseguiti presso gli uffici del Comune non risultano quindi la comunicazione di fine lavori, la relazione a struttura ultimata, il collaudo statico e l'agibilità. Al fine di verificare lo stato delle opere sinora eseguite, il C.T.U. ha provveduto in fase di sopralluogo ad eseguire un confronto tra quanto è stato possibile parzialmente rilevare e le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996, riportando nuovamente che il fabbricato risultava eseguito per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, e che gli ambienti e le proprie destinazioni d'uso non sono quindi definite.

Così come già riportato precedentemente, si tende a precisare che è stato possibile accedere in fase di sopralluogo al solo piano terra, ove sono state effettuate misurazioni della struttura al grezzo sinora realizzata per verificare in modo sommario la conformità edilizia parziale delle opere sinora eseguite, e che in mancanza della scala prevista a collegamento con il piano superiore il sottoscritto non ha potuto eseguire un rilievo diretto della struttura presente al piano primo e copertura relativamente alla quale ci si è basato sul solo esame visivo a distanza.

Dal limitato confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune di Priverno è stato possibile accertare in particolare l'esecuzione di alcune opere in difformità quali in particolare la realizzazione della struttura relativa alla copertura la quale risulterebbe eseguita con altezza e conformazione maggiore e difforme rispetto al progetto previsto, e per la quale si ritiene si debba procedere alla sua rimozione, oltre all'incompleto architettonico come precedentemente riportato.

Dall'esame della Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996 risulta che i lavori dovevano iniziare entro un anno dalla data del rilascio della stessa Concessione, pena la decadenza, ed ultimati entro tre anni, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Per quanto precedentemente relazionato e da quanto emerso nel corso del sopralluogo, accertato che i lavori edilizi non sono stati ultimati nei tempi concessi dal Comune e che il titolo edilizio rilasciato in precedenza è attualmente decaduto, specifica che l'immobile da porre all'asta è costituito allo stato attuale da un terreno con sovrastante struttura in cemento armato.

Oltre a quanto sopra riportato, si ritiene che l'eventuale ipotesi di ultimare il fabbricato così come autorizzato in precedenza con Concessione Edilizia n. 8809 del 06/06/1996 possa essere considerato un caso particolare non contemplato nelle varie normative esaminate.

Stante il caso di specie non ordinario, il sottoscritto riporta che sulla base della documentazione reperita presso il Comune non ha potuto accertare se i lavori eseguiti fino a questo momento possano risalire al periodo prossimo ai tre anni successivi dall'inizio dei lavori quale limite concesso dal Comune, e che in tal merito non sono emerse durante il corso dell'accesso agli atti eventuali relazioni a struttura ultimata o relazioni di sospensione lavori o collaudo statico con progetto strutturale.

Si è valutato inoltre che la normativa edilizia comunale e regionale in zona agricola risulta ad oggi variata rispetto a quella vigente all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia, nello specifico in merito alla superficie minima del lotto di intervento, alle qualifiche del richiedente quale imprenditore agricolo o coltivatore diretto, ed alla eventuale documentazione necessaria, compreso qualora richiesto il P.U.A., ai fini del riconoscimento del possesso di tutti i requisiti posseduti e titoli necessari per l'esecuzione di interventi edilizi ed autorizzazioni in zona agricola.

Per tutto quanto sopra, considerata la documentazione mancante relativa alle opere eseguite, esaminata l'attuale normativa edilizia in zona agricola e le contrastanti previsioni urbanistiche tra l'epoca del rilascio del titolo edilizio e quella vigente per la quale si ritiene non ci sia una continuità lineare, il C.T.U. ritiene che possano esserci dei limiti nel proseguo dei lavori al fine del completamento dell'opera in quanto tali interventi possano non rispettare le normative edilizie vigenti e che in tal senso l'immobile debba rimanere al momento nello stato attuale con l'eliminazione della struttura in copertura eseguita in difformità e che non possa essere ultimato.

Stante il caso di specie, si ritiene comunque si possa valutare l'ipotesi di completamento delle opere edilizie

solo in fase di istruttoria da parte del Comune a seguito di idonea istanza edilizia relativa alla esecuzione degli interventi edilizi non eseguiti e volti al completamento dell'opera così come precedentemente autorizzata, il quale Comune potrà esprimersi in merito al possibile accoglimento della pratica edilizia o rigetto della richiesta con eventuale ordine di ripristino dello stato dei luoghi a terreno agricolo.

Si ritiene inoltre necessaria la verifica della idoneità e regolarità della struttura finora realizzata da parte di tecnici abilitati, anche a seguito di ulteriore rilievo metrico per le parti non accessibili al sottoscritto ed ai distacchi dai confini per le quali non si è potuto constatare la piena conformità edilizia, e tutto quanto necessario anche ai fini dell'eventuale iter amministrativo, con il pagamento degli eventuali oneri aggiuntivi relativi e sanzioni.

Si ritiene inoltre sia sempre valido quanto riportato nell'atto di convenzione e dell'atto d'obbligo stipulato con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, allo stato attuale non realizzate, inerenti il lotto di intervento, interessando anche l'esecuzione dei servizi di rete viaria, idrica, elettrica e fognante, e loro eventuale aggiornamento da parte del Comune.

Si relazione inoltre che sulla base della documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato in sito si è rilevato che la stradina che consente l'accesso al lotto di terreno ricade su particella confinante e per la quale non sono emerse eventuali servitù relative che possa dimostrare un diritto specifico di passaggio, ancorchè il Comune ha rilasciato la Concessione Edilizia sulla base anche di un accesso previsto da progetto sul lato est del lotto.

Si riporta inoltre che, così come meglio riportato nel paragrafo "Titolarietà dell'immobile", per il terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, essendo gravato da un canone di natura enfiteutica, possa essere necessario eseguire un atto di affrancazione nei confronti del Comune di Priverno e dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche prima del deposito di idonea eventuale pratica edilizia al fine del completamento dell'opera.

In merito ai costi per la procedura di affrancazione dei beni, considerato che gli enti concedenti sopra riportati non hanno fornito precise indicazioni circa i costi stessi, che il sottoscritto ha potuto accertare solo l'ammontare del canone di natura enfiteutica da versare al Comune con annualità pregresse ancora da versare (vedi paragrafo "Servitù" ed attestazione natura giuridica del Comune in allegato), il C.T.U. ritiene di poter stimare detti costi forfettariamente e solo ai fini della stima in €. 11.000,00, in mancanza di documentazione certa da parte del Comune e della Diocesi, anche in merito ad eventuali canoni annui non ancora versati, e che costi precisi verranno determinati dagli enti in fase di richiesta.

Considerato che la particella 487 risulta intestata alla parte interessata per la sola quota pari a 1/2, si ritiene possa essere necessario anche l'eventuale assenso dei soggetti titolari della restante parte della quota pari a 1/2 della stessa particella al momento del deposito dell'istanza edilizia presso il Comune, e che in merito alla stessa particella, stante la pluralità dei soggetti intestati anche non oggetto di causa, il sottoscritto ritiene che l'eventuale affrancazione del fondo non possa promuoversi limitatamente alla propria quota di diritto bensì per la totalità del fondo.

Essendo il fabbricato incompleto e realizzato per la sola struttura portante, non è possibile fornire informazioni in merito alle informazioni ed alle caratteristiche in merito alla efficienza energetica dello stesso.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano oneri condominiali in quanto il fabbricato risulta in corso di costruzione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il sottoscritto, considerato che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno con sovrastante una struttura portante in cemento armato relativa ad un fabbricato rurale in corso di costruzione, non accatastato, incompleto ed in stato di abbandono, ha provveduto, in fase di stima, alla formazione di un unico lotto al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita dello stesso, e più precisamente:

- terreno sito in Priverno (LT), via Colle Pietroso, distinto al catasto terreni al foglio 36, particelle 485, 486 per la quota di 1/1, e particella 487 per la quota di 1/2, per i diritti di livello, con sovrastante struttura portante in cemento armato.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Colle Pietroso

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Priverno (LT), località San Davino, via Colle Pietroso, in zona agricola così come definita dal P.R.G. del Comune di Priverno. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, con sovrastante struttura in cemento armato relativa al previsto fabbricato rurale in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono, che risulta edificato per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, costituito da un piano terra, piano primo e piano copertura. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere edilizie in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Priverno, e considerato lo stato incompleto della costruzione, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 486, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (5/2)

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà. Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso attuale si è ritenuto di utilizzare due criteri di stima per poi eseguire una media dei valori

ottenuti, di cui una stima analitica, per determinare il valore delle opere sin ora realizzate tramite il costo di costruzione deprezzato anche tenuto conto in parte dell'eventuale possibilità di completamento del fabbricato, ed una stima comparativa con la quale vengono raccolti valori di immobili simili trasferiti nella stessa zona.

#### STIMA ANALITICA

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso. Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza. I fattori produttivi in edilizia sono: L'area edificabile, cui corrisponde il costo del terreno; Le opere edili, alle quali corrisponde il costo di costruzione comprendente la manodopera, i materiali e noli, le spese generali; Le attività indirette quali la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, studi di fattibilità; Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento; L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto; La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

#### COSTO DI RIPRODUZIONE

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene. Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP - ?$$

Dove: VM è il valore di mercato dell'immobile Ca il costo di acquisto dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto CC costo di costruzione OF oneri finanziari Up utili promotore/imprenditore ? deprezzamento per deterioramento;

Nel presente processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti ( Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area ).

Costo di acquisto dell'area

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame ci si è basati sui valori di aree agricole ricadenti sulla stessa zona ed anche attraverso l'individuazione del rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area), e si è quindi considerato un valore pari a €. 60.000,00.

Costo tecnico di costruzione

Tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare. Il costo tecnico di costruzione sarà quindi dato dalla somma del costo di costruzione delle Superfici Utili Lorde delle costruzioni e manufatti e delle superfici riguardanti le sistemazioni delle Superfici Esterne.

Costo di riproduzione delle Superfici Utili Lorde

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie

costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa. Il costo al mq sarà comprensivo di tutti gli interventi costruttivi necessari al raggiungimento dell'opera finita:

- scavi, fondazioni, vespai, massetti
- strutture in elevazioni
- tamponamento
- tramezzi
- opere di protezione
- fognature
- intonaci e rivestimenti
- pavimentazioni
- infissi
- lavori in materiali metallici
- impianto idrico
- impianto elettrico

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base delle superfici autorizzate con Concessione Edilizia moltiplicate per il proprio coefficiente correttivo in base alla destinazione d'uso ed in particolare:

- Magazzino (P.T.) mq. 210,00 x 0,50 = mq. 105,00
- Portico (P.T.) mq. 63,60 x 0,35 = mq. 22,26
- Abitazione (P.1) mq. 144,00 x 1 = mq. 144,00
- Balconi (P.1) circa mq. 70,00 x 0,25 = mq. 17,50

Tot. sup. convenzionale mq. 288,76.

Il costo, comprensivo di tutte le spese relative ai costi di costruzione, alla manodopera, ai materiali, ai trasporti e noli, ed a tutto ciò che occorre per dare l'opera finita, considerato che sono previste superfici ad abitazione ed a magazzino, risulta paria a:

€ 1.100,00 x 288,76 = € 317.636,00.

Costo di sistemazione delle superfici scoperte ed esterne ai fabbricati

I costi di sistemazione delle superfici esterne si riferiscono alle spese indispensabili per la realizzazione dei parcheggi e degli annessi spazi di manovra, rete fognante, illuminazione, recinzioni perimetrali, aree verdi. In considerazione della superficie del terreno di pertinenza e della destinazione agricola dello stesso, che la sistemazione si riferisce alla superficie adiacente alla costruzione mentre con destinazione incolto il resto del terreno di pertinenza, si ritiene di quantizzare forfettariamente un costo di riproduzione a nuovo delle superfici esterne sopra descritte pari ad € 40.000,00.

E quindi per un totale del costo tecnico di costruzione pari a:

€ 317.636,00 + € 40.000,00 = € 357.636,00.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, possono essere quantizzati forfettariamente in un importo pari a circa € 15.000,00, non avendo dati certi.

Onorari professionali

Gli onorari professionali comprendono tutti i compensi dovuti a tutte le figure professionali coinvolte nell'attività di edilizia: studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, sicurezza, direzione dei lavori, collaudo, etc... L'entità di questi onorari viene calcolata consultando le tariffe professionali. Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari a circa il 10% del Costo Tecnico di Costruzione. Gli onorari e spese professionali per gli interventi edilizi sopra descritti si assumono forfettariamente in un importo pari a circa € 35.763,60.

Costi allacciamenti ai pubblici servizi

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente

ricongiungibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a circa € 7.452,72.

#### Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, degli onorari professionali e dei costi di allacciamenti sopra determinati. Avremo pertanto un costo pari a circa € 4.158,52.

#### RIASSUNTO dei COSTI di RIPRODUZIONE dell'intero FABBRICATO RESIDENZIALE

Costo di acquisto dell'area € 60.000,00

Costo tecnico di costruzione € 357.636,00

Oneri di urbanizzazione € 15.000,00

Onorari professionali € 35.763,60

Costi allacciamento pubblici servizi € 7.452,72

Spese di commercializzazione € 4.158,52

Costo totale di riproduzione € 480.010,84

#### Utile del promotore/imprenditore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 8 %, e quindi pari a circa € 38.400,86.

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 480.010,84 + € 38.400,86 = € 518.411,70.

#### DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

Nel procedimento di stima adottato, per il raggiungimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore del costo di riproduzione a nuovo, è indispensabile apportare a questo valore delle eventuali detrazioni date dal fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse rispetto l'edificio appena realizzato. L'edificio, infatti, durante la sua vita, subisce un abbassamento del valore economico che è dato dalla differenza del valore di mercato di uno nuovo e di un bene in un momento successivo della sua vita utile. Per ottenere il valore attuale dell'immobile bisogna quindi dedurre a tutti i costi a nuovo il deprezzamento subito per effetto dell'uso, e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale. Deprezzamento per vetustà Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può essere calcolata con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:  $D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$  Dove D rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd

$Cd = 100 - D$  Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo  $Crip = Cd\%Crip$

La vita utile del fabbricato sarà assunto pari a 100. Il fabbricato residenziale risulta attualmente in corso di costruzione ed i relativi lavori edilizi risultano essere stati interrotti, per cui:

$$D = (0,33 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 0,092$$

Che arrotondato fornisce i seguenti valori:  $D = 1\% \text{ Cd} = 91\%$

Il coefficiente riduttivo riferito al deprezzamento per vetustà sarà quindi assunto pari a 0,91.

**Deprezzamento per obsolescenza tecnologica**

Il deprezzamento per obsolescenza tecnologica si riferisce allo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile. Come detto in precedenza, il fabbricato risulta incompleto, ed in particolare risulta privo di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario, risultano assenti i pavimenti, le finiture, i pavimenti e gli infissi; Per tale motivo, in considerazione anche dell'incidenza sul costo di costruzione degli interventi edilizi che non sono stati realizzati per completare l'immobile in oggetto, e dei costi relativi alle prestazioni tecniche dei professionisti incaricati per lo svolgimento e fine dei lavori, si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,28 per il fabbricato.

**Deprezzamento per obsolescenza funzionale**

Tale deprezzamento scaturisce dall'analisi dell'ubicazione e dalla possibilità di usufruire dell'immobile stesso. L'immobile è sito in zona agricola, periferica, in un contesto rurale. In particolare la viabilità e gli accessi al fabbricato non risultano di facile percorrenza ed incompleti. Per tale motivo si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,87.

**Calcolo finale del Costo di Riproduzione**

Per quanto sopra esplicitato, al costo di riproduzione degli immobili così come precedentemente determinato l'importo di stima, opportunamente deprezzato, risulta essere pari a:

$$€. 518.411,70 \times 0,91 \times 0,28 \times 0,87 = €. 114.919,43.$$

**CONFRONTO CON CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO**

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati dalla consultazione di riviste immobiliari e dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e dei valori richiesti per terreni similari e ricadenti in zona periferica del Comune.

A tale valore, visto il caso di specie, si è preso atto anche dei dati dalle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti ad immobili simili e ricadenti nella zona San Davino dai quali risulta un valore di mercato di riferimento pari a un minimo di €. 800 al mq e un massimo di €. 1.200,00 al mq. per la tipologia abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale, il quale dato è stato considerato nella eventualità che il fabbricato possa essere completato e valutata l'entità della struttura in cemento armato eseguita e presente allo stato attuale.

Dall'analisi dei prezzi relativi ad immobili simili e siti nelle vicinanze del bene oggetto di pignoramento, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile che allo stato attuale presenta una struttura portante in cemento armato, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore al terreno pari ad €. 60.000,00 oltre che al valore della struttura in cemento armato presente e delle opere eseguite in €. 35.000,00, questa in considerazione dei costi di realizzazione e della consistenza, per un valore dell'immobile pari ad €. 95.000,00.

**VALORE DI STIMA**

Per quanto sopra, considerate le analisi di stima effettuate in merito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto sia tramite il metodo di ricostruzione deprezzato che tramite metodo diretto comparativo, considerate le caratteristiche del fabbricato e lo stato di conservazione dello stesso, considerate le difformità edilizie rilevate nel corso dei sopralluoghi così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente perizia estimativa, il sottoscritto ritiene di assegnare al bene un valore dato dalla media dei dati precedentemente ricavati:  $(114.919,43 + 95.000,00) / 2 = €. 104.959,71$  si arrotonda ad €. 105.000,00.

Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile un valore pari ad €. 105.000,00.

Da quanto sopra, il valore dell'immobile al mq in rapporto alla superficie convenzionale, così come calcolata nel paragrafo "Consistenza immobile" della presente perizia estimativa, risulta pari a:

$$€. 105.000,00 / 833,90 \text{ mq} = 125,91 \text{ €/mq}$$

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 105.000,00) si ritiene di decurtare i costi relativi alla procedura di affrancazione dei beni, così come riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", già quantizzati forfettariamente in € 11.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 105.000,00 - € 11.000,00 = € 94.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Priverno (LT) - via Colle Pietroso	833,90 mq	125,91 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per atto di affrancazione	11000,00	€

**Valore finale di stima: € 94.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle spese.

Dal valore dell'immobile sopra determinato (€ 105.000,00) si ritiene di decurtare i costi relativi alla procedura di affrancazione dei beni, così come riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia", già quantizzati forfettariamente in € 11.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle spese risulta: € 105.000,00 - € 11.000,00 = € 94.000,00.

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 14/07/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 44640 del 28.12.1995
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 34684 del 03.04.1992
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita rep. 22180 del 16.06.1989
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di separazione del 03.03.2005
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 8117 bis del 07.11.1992
- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 8809 del 06.06.1996
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atto d'obbligo del 1996
- ✓ N° 11 Altri allegati - Convenzione edilizia rep. 45355 del 1996
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione natura giuridica Comune di Priverno
- ✓ N° 14 Altri allegati - Relazione Istituto Diocesano Sostentamento Clero
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato tecnico- Inquadramento e analisi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato tecnico- Planimetria di rilievo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione fotografica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Colle Pietroso

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Priverno (LT), località San Davino, via Colle Pietroso, in zona agricola così come definita dal P.R.G. del Comune di Priverno. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, con sovrastante struttura in cemento armato relativa al previsto fabbricato rurale in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono, che risulta edificato per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, costituito da un piano terra, piano primo e piano copertura. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere edilizie in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Priverno, e considerato lo stato incompleto della costruzione, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 486, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (5/2)

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10061 del 16/04/2025 rilasciato dal Comune di Priverno, richiesto dal sottoscritto C.T.U., risulta che la destinazione urbanistica del terreno, distinto in Catasto Terreni al foglio 36, particelle 485, 486 e 487, è la seguente: P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009, come: - Particelle 486 e 487: Zone "E" per attività agricola, sottozona "E1", aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata; - Particella 485 parte: zone "E" per attività agricola, sottozona "E1", aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata; - Particella 485 parte: zone "E" per attività agricola, sottozona "E3" zone boschive o da rimboschire. Da una ulteriore analisi urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, in particolare dall'esame delle norme tecniche e degli elaborati grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico Regionale, risulta in particolare: - Tav. A, Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 135, 143 e 156 D.lgs 42/04): Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di valore; - Tav. C, Beni del patrimonio naturale e culturale (art. 21, 22, 23 L.R. 24/98): Beni del patrimonio naturale: Zone a protezione speciale (conservazione uccelli selvatici).

**Prezzo base d'asta: € 94.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 367/2015 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - via Colle Pietroso		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto del livellario	<b>Quota</b>	5/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 485, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 486, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 487, Porz. AB, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	833,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Così come precedentemente riportato, il terreno con sovrastante struttura in cemento armato risultano in stato di abbandono, e necessita di sistemazione del terreno e verifica della idoneità della struttura finora realizzata da parte di tecnici abilitati, così come meglio riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia".		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Priverno (LT), località San Davino, via Colle Pietroso, in zona agricola così come definita dal P.R.G. del Comune di Priverno. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno distinto al Catasto terreni al foglio 36, particelle 485 e 486 per diritto di livello per la quota di 1/1, e particella 487 per diritto di livello per la quota pari a 1/2, con sovrastante struttura in cemento armato relativa al previsto fabbricato rurale in corso di costruzione, non ancora ultimato ed in stato di abbandono, che risulta edificato per la sola struttura in c.a., costituita da pilastri, struttura in fondazione con piano terra in travi con solaio assente, e n. 2 solai sovrastanti oltre che parziale struttura in copertura, costituito da un piano terra, piano primo e piano copertura. N.B.-Come verrà di seguito specificato, avendo riscontrato l'avvenuta esecuzione di opere edilizie in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Priverno, e considerato lo stato incompleto della costruzione, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente perizia estimativa in merito alle difformità costruttive.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 05/02/1999  
Reg. gen. 2173 - Reg. part. 292  
Quota: 1/2 ciascuno per particelle 485 e 486  
Importo: € 206.582,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Valente Vincenzo  
Data: 01/02/1999  
N° repertorio: 107330  
N° raccolta: 15879  
Note: L'iscrizione del 05/02/1999, reg. gen. 2173, reg. part. 292, è relativa ad ipoteca di lire 400.000.000 di cui lire 200.000.000 di capitale, per i diritti indivisi in ragione di 1/2 dell'interno ciascuno sulle particelle 485 e 486
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2004  
Reg. gen. 32608 - Reg. part. 9010  
Importo: € 34.201,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 17.100,40  
Rogante: Pretura di Latina  
Data: 28/09/1993  
N° repertorio: 1722  
N° raccolta: 93  
Note: L'iscrizione del 08/11/2004, reg. gen. 32608, reg. part. 9010, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari ad 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486, e per i diritti pari ad 1/4 dell'intero della particella 487. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1522 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3643 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/01/2006  
Reg. gen. 1715 - Reg. part. 415  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 171.652,07  
Rogante: Tribunale di Latina  
Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 59  
Note: L'iscrizione del 19/01/2006, reg. gen. 1715, reg. part. 415, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti indivisi in ragione di 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486 e 487, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1524 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3644 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 47/99  
 Iscritto a Latina il 21/03/2007  
 Reg. gen. 12411 - Reg. part. 4891  
 Importo: € 358.498,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 179.249,00  
 Data: 15/03/2007  
 N° repertorio: 60170  
 Note: L'iscrizione del 21/03/2007, reg. gen. 12411, reg. part. 4891, ipoteca legale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari ad 1/2 dell'intero delle particelle 485, 486 e 487, oltre ad altri immobili. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1525 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3645 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza ingiunzione ex art. 648 C.P.C.  
 Iscritto a Latina il 05/02/2008  
 Reg. gen. 3242 - Reg. part. 578  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 105.712,92  
 Rogante: Tribunale di Latina  
 Data: 12/12/2007  
 N° repertorio: 8178  
 Note: L'iscrizione del 05/02/2008, reg. gen. 3242, reg. part. 578, ipoteca giudiziale, in merito agli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari all'intero delle particelle 485, 486 e 487. Risultano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1526 del 29/05/2017 (restrizione di beni); - Annotazione n. 3646 del 29/11/2002 (restrizione dei beni).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 30/01/2019  
 Reg. gen. 2144 - Reg. part. 250  
 Importo: € 206.582,76  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 103.291,38  
 Note: L'iscrizione del 30/01/2019 si riferisce all'iscrizione n. 292 del 1999.

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Latina il 19/11/2015  
 Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16961  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: La trascrizione del 19/11/2015, reg. gen. 23206, reg. part. 16961, verbale di pignoramento immobili, in merito ai soli immobili oggetto di causa è relativa ai diritti pari all'intero delle particelle 485 e 486, e per i diritti pari ad 1/2 dell'intero della particella 487. Risulta la seguente annotazione: - Annotazione n. 3647 del 29/11/2022 (restrizione dei beni).