
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gnessi Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

INCARICO

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Geom. Gnessi Mattia, con studio in Via Corana,16 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email mattia.gnessi@virgilio.it, PEC mattia.gnessi@geopec.it, Tel. 3383727813, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Guglielmo Marconi, piano T

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro zootecnico, situato nel Comune di Cisterna di Latina. L'ubicazione precisa è al termine di una traversa di Via Guglielmo Marconi. L'immobile, oggetto di pignoramento, si estende su un'area pianeggiante, classificata come zona semi-centrale e ben integrata nel tessuto urbano. Gode di ottimi collegamenti con la Strada Statale 7 Via Appia e con le circostanti aree industriali e artigianali. Il sito è costituito da una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessorie, tutti in stato di collabenza. Dispone di un ampio piazzale e di una viabilità interna a servizio di tredici unità immobiliari. Attualmente, l'accesso interno a tutti i fabbricati è impedito a causa del loro grave stato di degrado strutturale (collabenza) e dell'invasione di vegetazione spontanea (rovi).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Guglielmo Marconi, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tuttavia, sono state rilevate delle difformità tra i dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita, rispetto ai dati attuali presenti nella banca dati catastale. Tali difformità sono dovute al fatto che i dati riportati nella documentazione predetta sono quelli antecedenti alla dichiarazione di collabenza

presentata al Catasto con pratica n. LT0004027 del 17/01/2019, in atti dal 21/01/2019.

TITOLARITÀ

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)

Si precisa che il **** Omissis **** risulta vedovo

CONFINI

La corte identificata con il subalterno 1 confina a nord con mapp. 1207, proprietà **** Omissis ****, a est con mapp.196, sub. 1, stessa ditta, con mapp. 141, proprietà **** Omissis ****, con mapp. 1279, proprietà **** Omissis ****, con mapp.1257, proprietà **** Omissis ****, a sud con mapp. 18, stessa ditta, con mapp. 54, proprietà **** Omissis ****, con mapp. 676, proprietà **** Omissis ****, con mapp. 53, proprietà **** Omissis **** e infine a ovest con il FOSSO DI CISTERNA.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 13, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a ovest in parte con il sub. 23 e in parte con il sub. 1 mentre per tutti gli altri lati confina con quest'ultimo.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 14, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a est con il sub. 15 mentre per tutti gli altri lati confina con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 15, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a est con il sub. 14, a ovest in parte con il sub. 17 e in parte con il sub. 1 mentre per restanti due lati confina con quest'ultimo.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 16, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a nord con il sub. 15 mentre per tutti gli altri lati confina con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 17, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a ovest con il sub. 15 mentre per tutti gli altri lati confina con il sub.1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 18, p.la 21, confina a sud con mapp. 54, proprietà **** Omissis **** mentre per tutti gli altri lati confina con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub.1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 19, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 20, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 21, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 22, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 dello stesso mappale.

L'unità immobiliare distinta con il sub. 23, p.la 21, confina per l'intero suo perimetro con proprietà

dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente a est in parte con il sub. 13 e in parte con il sub. 1 dello stesso mappale mentre per restante perimetro confina con quest'ultimo.

L'unità immobiliare identificata con la p.lla 196, sub. 1 confina ad est con mapp. 141, proprietà **** Omissis **** mentre per i restanti lati confina con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 del mappale 21.

L'unità immobiliare identificata con la p.lla 233, sub. 1 confina per l'intero suo perimetro con proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento e precisamente con il sub. 1 del mappale 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione collabente (sub. 1, p.lla 196)	77,88 mq	96,50 mq	1	96,50 mq	2,85 m	T
Magazzino collabente (sub. 13 ex 12)	113,89 mq	129,93 mq	1	129,93 mq	4,74 m	T
Tettoia (sub. 13 ex 12)	48,20 mq	48,20 mq	0,3	14,46 mq	4,00 m	T
Magazzino collabente (sub. 14 ex 2)	446,96 mq	476,38 mq	1	476,38 mq	3,10 m	T
Magazzino collabente (sub.15 ex 3)	283,94 mq	305,22 mq	1	305,22 mq	3,10 m	T
Magazzino collabente (sub. 16 ex 4)	16,33 mq	23,07 mq	1	23,07 mq	2,50 m	T
Ricovero attrezzi collabente (sub. 18 ex 6)	42,78 mq	51,74 mq	1	51,74 mq	1,80 m	T
Porcilaia collabente (sub. 19 ex 7)	129,31 mq	149,50 mq	1	149,50 mq	1,90 m	T
Porcilaia collabente (sub. 20 ex 8)	565,51 mq	596,88 mq	1	596,88 mq	3,50 m	T
Porcilaia collabente (sub. 21 ex 9)	564,34 mq	595,69 mq	1	595,69 mq	3,50 m	T
Porcilaia collabente (sub. 22 ex 10)	567,33 mq	598,75 mq	1	598,75 mq	3,50 m	T
Porcilaia collabente (sub. 23 ex 11)	564,99 mq	596,35 mq	1	596,35 mq	3,50 m	T
Magazzino collabente (mapp. 233, sub. 1)	43,79 mq	52,74 mq	1	52,74 mq	2,73 m	T
Totale superficie convenzionale:				3687,21 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4055,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A causa dell'impossibilità di accedere all'interno dei fabbricati perché collabenti la superficie netta è indicativa ed è stata calcolata sottraendo l'ingombro unicamente della muratura perimetrale. Per la stessa ragione le altezze sono state ricavate dalle planimetrie catastali, si precisa che:

- l'u.i. identificata al foglio 10, mapp. 196, sub. 1 presenta due diverse altezze 2,85 m, e 2,20 m, nella sovrastante

tabella della consistenza viene riportata l'altezza dei locali principali pari a 2,85;

- l'u.i. identificata al foglio 10, mapp. 21, sub. 13 presenta tre diverse altezze 3,05 m, 4,00 m e 7,90 m, nella sovrastante tabella della consistenza viene riportata l'altezza media;

- l'u.i. identificata al foglio 10, mapp. 233, sub. 1 presenta due diverse altezze 2,85 m, e 2,60 m, nella sovrastante tabella della consistenza viene riportata l'altezza media.

Dalla successiva sovrapposizione del rilievo planimetrico svolto dal CTU, integrato in alcuni casi con le misure ricavate dalle planimetrie catastali, con la suddetta aerofotografia eseguita tramite l'ausilio di un software CAD, sono emerse le seguenti superfici presumibilmente successive al 1967:

- circa 5,91 mq dell'abitazione collabente identificata con il sub. 1, della p.lla 196;

- circa 79,72 mq della tettoia presente tra i fabbricati distinti con il sub. 13 e 23, della p.lla 21;

- circa 57,98 mq della tettoia presente tra i fabbricati identificati con il sub. 14 e 15, della p.lla 21;

- circa 74,64 mq fabbricato distinto con il sub. 16, della p.lla 21;

- circa 30,17 mq del fabbricato identificato con il sub. 17, della p.lla 21;

Tali superfici sono state escluse dal computo della consistenza degli immobili pignorati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 535 m ² Superficie catastale 594 mq Rendita € 1.160,48 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 519 m ² Superficie catastale 582 mq Rendita € 1.125,77 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 519 m ² Superficie catastale 581 mq Rendita € 1.125,77 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 196 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 222,08 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 233 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 m ² Superficie catastale 55 mq Rendita € 82,43 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 12

		Categoria C2 Cl.1, Cons. 107 m ² Superficie catastale 128 mq Rendita € 232,10 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 519 m ² Superficie catastale 580 mq Rendita € 1.125,77 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 84 m ² Superficie catastale 97 mq Rendita € 182,21 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 262 m ² Superficie catastale 186 mq Rendita € 568,31 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 409 m ² Superficie catastale 271 mq Rendita € 887,17 Piano 1
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 121 m ² Superficie catastale 91 mq Rendita € 262,46 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 m ² Superficie catastale 52 mq Rendita € 91,10 Piano T
Dal 08/02/1993 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 25 m ² Superficie catastale 31 mq Rendita € 54,23 Piano T
Dal 21/01/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 233, Sub. 1 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 196, Sub. 1 Categoria F2

		Piano T
Dal 21/01/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 13 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 06/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 16 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 06/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 15 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 06/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 14 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 06/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 17 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 02/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 23 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 02/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 18 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 02/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 20 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 02/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 19 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 02/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 22 Categoria F2 Piano T
Dal 21/01/2019 al 01/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 21, Sub. 21 Categoria F2 Piano T

Vengono riportati i passaggi di proprietà e i cambi di identificativo catastale tralasciando le variazioni toponomastiche. L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	1		CO					T	
	10	21	13		F2					T	
	10	21	14		F2					T	
	10	21	15		F2					T	
	10	21	16		F2					T	
	10	21	17		F2					T	
	10	21	18		F2					T	
	10	21	19		F2					T	
	10	21	20		F2					T	
	10	21	21		F2					T	
	10	21	22		F2					T	
	10	21	23		F2					T	
	10	233	1		F2					T	
	10	196	1		F2					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A causa del grave stato di degrado strutturale, della presenza di una folta vegetazione spontanea, calcinacci e detriti di vario genere, che impediscono l'accesso e la misurazione completa del perimetro, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita non sono aggiornati in quanto vengono riportati i dati anteriori alla variazione della destinazione del 17/01/2019, presentata per sopravvenuto stato di collabenza dei fabbricati.

Anteriormente alla dichiarazione di collabenza le u.i. in oggetto erano identificate in catasto come segue:

- L'attuale sub. 13 era precedentemente identificato con il sub. 12;
- L'attuale sub. 14 era precedentemente identificato con il sub. 2;
- L'attuale sub. 15 era precedentemente identificato con il sub. 3;

- L'attuale sub. 16 era precedentemente identificato con il sub. 4;
- L'attuale sub. 17 era precedentemente identificato con il sub. 5;
- L'attuale sub. 18 era precedentemente identificato con il sub. 6;
- L'attuale sub. 19 era precedentemente identificato con il sub. 7;
- L'attuale sub. 20 era precedentemente identificato con il sub. 8;
- L'attuale sub. 21 era precedentemente identificato con il sub. 9;
- L'attuale sub. 22 era precedentemente identificato con il sub. 10;
- L'attuale sub. 23 era precedentemente identificato con il sub. 11;
- L'attuale sub. 1 della p.lla 196 era precedentemente identificato con la p.lla 196;
- L'attuale sub. 1 della p.lla 233 era precedentemente identificato con la p.lla 233;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono state rilevate delle difformità tra i dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita, rispetto ai dati attuali presenti nella banca dati catastale. Tali difformità sono dovute al fatto che i dati riportati nella documentazione predetta sono quelli antecedenti alla dichiarazione di collabenza presentata al Catasto con pratica n. LT0004027 del 17/01/2019 in atti dal 21/01/2019. Inoltre si precisa che dall'esame dell'aerofotografia, fornita dalla S.A.R.A. - NISTRI S.r.l. (S.M.A. N° 504 del 31-8-1970), all'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, sono state riscontrate delle difformità meglio evidenziate nel paragrafo Regolarità edilizia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il sito in oggetto si presenta attualmente inutilizzato e in stato di abbandono. Le condizioni strutturali degli edifici ne impediscono l'accesso interno a causa del loro avanzato stato di degrado e della fitta vegetazione infestante. I fabbricati sono parzialmente o totalmente privi di coperture, infissi e impianti, e in molti casi si rilevano diffusi dissesti strutturali, con fessurazioni e crepe nelle murature e nelle coperture, che risultano a rischio di crollo. È stata accertata la presenza di coperture in eternit in stato avanzato di deterioramento sui subalterni 14 e 15 e su una porzione del 23; la presenza di tale materiale non è esclusa anche in altri edifici. I subalterni 18 e 19 sono quasi completamente diruti, con macerie e rovi che ne ostacolano il rilievo perimetrale, mentre il subalterno 17 non è individuabile, presumibilmente nascosto dalla vegetazione. Le attuali condizioni di collabenza compromettono gravemente i requisiti di sicurezza, creando rischi per l'incolumità delle persone e limitando le operazioni di rilievo, che sono state eseguite solo parzialmente (con geodimetro Leica TC 600) sui contorni esterni accessibili.

PARTI COMUNI

Il subalterno 1 della particella 21 identifica la corte esterna, situata al piano terra. Questo bene comune non censibile (B.C.N.C.) è a servizio delle seguenti unità immobiliari pignorate:

- Particella 21: subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
- Particella 196: subalterno 1.

- Particella 233: subalterno 1.

Durante il sopralluogo, è stato verificato che tale corte comune è utilizzata principalmente come area di viabilità e spazio di manovra a servizio del sito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina l'esistenza di servitù gravanti sul compendio immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità e stato di manutenzione dei fabbricati pignorati è pessimo. Il complesso si presenta in stato di totale abbandono e degrado strutturale, che ne compromette la stabilità. Richiede un'opera di ristrutturazione completa e radicale, compreso il consolidamento strutturale. Un intervento di demolizione e ricostruzione, in questo caso, appare come la soluzione più sensata e economicamente vantaggiosa a lungo termine. Tentare un restauro conservativo su strutture in stato di collabenza comporterebbe costi elevatissimi e, probabilmente, non garantirebbe la piena agibilità e sicurezza degli edifici.

Le fondazioni si presume che siano in muratura, compromesse dal tempo e dal disuso.

Il piazzale e l'insieme degli edifici godono di un'esposizione prevalentemente Est-Ovest, garantendo luce solare per gran parte della giornata.

Le altezze non sono determinabili a causa del grave stato di collabenza e dell'impossibilità di accesso. Dalle planimetrie catastali si evince che:

- l'abitazione collabente identificata con il sub. 1, della p.lla 196, ha un'altezza utile interna di 2,85 m (con un ripostiglio non comunicante alto 2,20 m);
- i capannoni (destinati in passato a porcilaie) identificati al N.C.E.U. con i sub. 20, 21, 22 e 23, della p.lla 21, presentano internamente un'altezza media utile interna di 3,50 m;
- i capannoni (destinati in passato a porcilaie) distinti sub. 14 e 15, della p.lla 21, presentano un'altezza utile interna media di 3,10 m;
- i fabbricati accessori identificati con i sub. 16, 17, 18, e 19, della p.lla 21, presentano un'altezza utile interna media variabile da 1,80 m a 2,50 m;
- il fabbricato accessorio distinto con il sub. 13, della p.lla 21, presenta un'altezza utile interna variabile da 3,05 m a 7,90 m;
- il fabbricato collabente distinto con il sub. 1, della p.lla 233, ha un'altezza utile interna variabile da 2,60 m a 2,85 m.

Le murature (strutture verticali) sono a vista, realizzate in pietrame o mattoni pieni, e mostrano evidenti segni di cedimento, crepe e scrostature. Il loro consolidamento è indispensabile.

I solai di copertura di alcuni capannoni identificati con i sub. 20, 21, 22 e 23, della p.lla 21, sono presumibilmente a volte in muratura. L'abitazione collabente distinta con il sub. 1, della p.lla 196, e l'edificio identificato con il sub. 13 presentano presumibilmente copertura a doppia falda inclinata (a capanna) con struttura portante in legno sormontata da tegole in cotto. I fabbricati distinti con i sub. 14 e 15, della p.lla 21, nonché la tettoia interposta tra i due, presentano presumibilmente copertura con struttura portante in ferro e sovrastanti pannelli ondulati in eternit. Dello stesso tipo sono le tettoie ubicate tra i sub. 13 e 23, della p.lla 21.

La maggior parte dei solai e delle coperture sono collassati o gravemente danneggiati. Si intravedono resti di travi, parte in ferro (sormontate da pannelli ondulati in eternit) e parte in legno (sormontate da tegole in cotto), da ricostruire completamente. Non è presente alcuna coibentazione.

Le pareti esterne sono in muratura intonacata, invase da vegetazione e in stato avanzato di degrado. Le pareti interne, dove visibili, sono anch'esse compromesse e presentano danni strutturali.

La pavimentazione interna non è visibile perché ricoperto da calcinacci, detriti e vegetazione.

L'abitazione collabente distinta con il sub. 1, della p.lla 196, è l'unica ad essere provvista ancora infissi in legno in avanzato stato di deterioramento da sostituire. Per gli altri fabbricati gli infissi esterni ed interni sono assenti o ridotti a telai arrugginiti.

Gli impianti sono completamente assenti. Tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, ecc.) devono essere realizzati da zero.

L'ampio piazzale esterno e la viabilità interna necessitano di una completa bonifica e sistemazione.

Per eseguire un'analisi più chiara e dettagliata delle caratteristiche e della consistenza costruttiva, è indispensabile bonificare integralmente l'area e mettere in sicurezza gli edifici, sia all'esterno che all'interno. Tali interventi sono necessari per consentire ai tecnici di accedere e di effettuare le misurazioni in sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1971	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Viterbo	17/11/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Velletri	22/02/1972	2278	1764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cancelleria del Tribunale di Viterbo	13/12/1971	2216	

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.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non emergono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 30/10/2012
Reg. gen. 23277 - Reg. part. 2518
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 823.891,41
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 56.108,59
Rogante: TRIBUNALE di FIRENZE
Data: 22/10/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 02/11/2012
Reg. gen. 23507 - Reg. part. 2546
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.384.491,53
Spese: € 215.508,47
Rogante: TRIBUNALE DI AREZZO
Data: 23/10/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/01/2013
Reg. gen. 981 - Reg. part. 78
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.802.558,48
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA
Data: 21/12/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/05/2013
Reg. gen. 9483 - Reg. part. 1096
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.329.805,33
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 28/02/2013

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 28/07/2023
Reg. gen. 20846 - Reg. part. 15449
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione**

Iscritto a Latina il 26/03/2018
Reg. gen. 7113 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CANCELLAZIONE TOTALE Iscrizione Numero di registro particolare 78 del 15/01/2013

- **Annotazione a iscrizione**

Iscritto a Latina il 12/04/2018
Reg. gen. 8543 - Reg. part. 1119
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CANCELLAZIONE TOTALE Iscrizione Numero di registro particolare 1096 del 03/05/2013

- **Annotazione a iscrizione**

Iscritto a Latina il 17/04/2018
Reg. gen. 8944 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CANCELLAZIONE TOTALE Iscrizione Numero di registro particolare 2546 del 02/11/2012

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in catasto al foglio n. 10 particelle n. 21, 196 e 233, così come risultante dal C.D.U. rilasciato da Comune di Cisterna di Latina, ricade in zona di P.R.G.:
- Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (Nucleo ANNUNZIATA).

L'area è soggetta alle seguenti prescrizioni derivanti da effetto combinato di:

A)

- Deliberazione di Giunta Regionale n. 593 del 16.12.2011 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012 — S.O. n.

3) avente ad oggetto: <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante speciale di recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio. Del. Di C.C. n. 26 del 21.05.04 e n. 24 del 28.05.2008. Approvazione.

- art. 17, comma 1, Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.; art. 50, comma 2, L.R. 22.12.99, n.38 e ss.mm.ii.; i
- parte è assoggettata alle prescrizioni derivanti dalla nota n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 di cui in premessa, secondo cui l'area in oggetto ricade nelle aree perimetrate, individuate nella tavola 10 "Carta della Pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato Cartografia, come:
- Fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m.;
secondo cui l'area è destinata a:
- "AMBITI DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE, RICUCITURA E 'RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA";
B)

- prescrizioni derivanti da ADOZIONE del Piano Particolareggiato Esecutivo avente ad oggetto:<<Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, in corrispondenza dei nuclei spontanei. Adozione del Piano Particolareggiato Esecutivo.>>, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i..(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 23.12.2023);

- è assoggettata alle prescrizioni derivanti dalla nota n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 di cui in premessa, secondo cui l'area in oggetto ricade nelle aree perimetrate, individuate nella tavola 10 "Carta della Pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato Cartografia, come:

- Fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m.;

secondo cui l'area anzidetta e così destinata:

- particelle n. 196, 233 e 21/parte - "AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO";

- particella n. 21/parte - "AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI";

- particella n. 21/parte - "AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO";

Inoltre si rappresenta che il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: I

Tav. A:

- parte è classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO — Paesaggio Agrario di valore di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

- parte è classificato come - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO — Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle "Norme"),

- inoltre l'area ricade in zona di — SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua;

Tav. B:

- è individuato all'interno della "Ricognizione delle aree tutelate per legge, art.134 co.1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lvo 42/04", in quanto interessata da "c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 del "PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)";

Inoltre il terreno di cui al presente risulta interessato:

- parte è soggetta al vincolo di inedificabilità previsto dal D.P.R. n. 753/80, per le fasce limitrofe alle Ferrovie dello Stato;

- parte è interessata dalle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 4 aprile 2012, n. 17, ad oggetto "Legge regionale 39/96. Approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio", pubblicata sul Supplemento ordinario n. 35 al B.U.R.L. n. 21 del 7 giugno 2012, secondo cui:

- parte è sottoposta a tutela per il pericolo di inondazioni (FASCIA A art. 7- 23} e, per quota parte della precedente, risulta: altresì tra le aree interessate da "Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto (art. 8 comma 5)- Elementi areali a rischio R4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito il 26.11.2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, è stato accertato che le unità immobiliari pignorate non sono accreditate da alcun titolo edilizio.

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.

Per procedere alla verifica della presunta legittimità urbanistica, è stata visionata un'aerofotografia fornita dalla S.A.R.A. – NISTRÌ S.r.l., all'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina. Tale aerofotografia fu autorizzata dallo Stato Maggiore dell'Aeronautica con la Concessione S.M.A. N° 504 del 31-8-1970 per l'effettuazione di rilievi aerofotogrammetrici. Dalla successiva sovrapposizione del rilievo planimetrico svolto dallo scrivente nei giorni 03 e 04 giugno 2025, integrato in alcuni casi con le misure ricavate dalle planimetrie catastali, con la suddetta aerofotografia eseguita tramite l'ausilio di un software CAD, sono emerse le seguenti risultanze:

- la posizione e la sagoma esterna, e di conseguenza la superficie coperta, delle unità immobiliari identificate con i subalterni 20, 21, 22, e 23 del mappale 21 risultano presumibilmente coincidenti con quanto rilevato in loco;

- la posizione e la sagoma esterna, e di conseguenza la superficie coperta, delle unità immobiliari distinte con i subalterni 14 e 15 del mappale 21 risultano presumibilmente coincidenti. Risulta non presente nell'aerofotografia la porzione di tettoia di collegamento tra i due subalterni;

- la sagoma a terra del subalterno 13 del mappale 21 e del subalterno 1 del mappale 233 è stata rilevata solo parzialmente a causa della presenza di rovi, calcinacci e detriti che ne impedivano la misurazione completa, ma la posizione risulta comunque presumibilmente coincidente;

- nell'aerofotografia non è visibile il sub.17, del mapp. 21;

- nell'aerofotografia non è visibile la tettoia presente tra sub. 13 e 23, del mapp. 21;

- i subalterni 18 e 19 del mappale 21, pur essendo visibili nell'aerofotografia, sono stati quasi interamente rinvenuti diruti e non è stato possibile rilevarli a causa della presenza di calcinacci e di una folta vegetazione.

Non è stato possibile rilevare le altezze dei fabbricati per molteplici ragioni, principalmente a causa dei rischi di crollo che ne impedivano l'accesso e della presenza di una folta vegetazione spontanea che ostacolava la misurazione. Sulla base di quanto esposto, lo scrivente ritiene che i fabbricati che compongono il compendio immobiliare pignorato siano presumibilmente in buona parte legittimi in quanto realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" (Legge n. 765 del 1967), che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per gli interventi di nuova costruzione. Tuttavia, considerate le precarie condizioni che non hanno consentito un rilievo dettagliato e l'assenza di elaborati grafici allegati a titoli edilizi, non è possibile operare un'attenta e puntuale verifica della regolarità edilizia dei fabbricati pignorati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere presente un condominio costituito con o senza regolare codice fiscale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Guglielmo Marconi, piano T
Complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro zootecnico, situato nel Comune di Cisterna di Latina. L'ubicazione precisa è al termine di una traversa di Via Guglielmo Marconi. L'immobile, oggetto di pignoramento, si estende su un'area pianeggiante, classificata come zona semi-centrale e ben integrata nel tessuto urbano. Gode di ottimi collegamenti con la Strada Statale 7 Via Appia e con le circostanti aree industriali e artigianali. Il sito è costituito da una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessorie, tutti in stato di collabenza. Dispone di un ampio piazzale e di una viabilità interna a servizio di tredici unità immobiliari. Attualmente, l'accesso interno a tutti i fabbricati è impedito a causa del loro grave stato di degrado strutturale (collabenza) e dell'invasione di vegetazione spontanea (rovi). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 10, Part. 21, Sub. 13, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 14, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 15, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 16, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 17, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 18, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 19, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 20, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 21, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 22, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 23, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 196, Sub. 1, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 718.366,85
1. PREMESSA.

1.1. Descrizione e Stato dell'Immobile.

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, si trova nel Comune di Cisterna di Latina, in una zona semi-centrale con accesso da una traversa di Via Guglielmo Marconi. Sull'area sorge una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessorie.

Tutte le unità immobiliari, catastalmente identificate con i subalterni dal 13 al 23 della particella 21, con il subalterno 1 della particella 196 e con il subalterno 1 della particella 233, sono censite nella categoria catastale F/2 (Unità collabenti). Lo stato strutturale dell'intero complesso è di estremo degrado e "collabenza", con murature cedevoli e coperture in gran parte collassate. Si è accertata la presenza di pannelli in eternit sulle coperture dei mappali 14 e 15 e sulle relative tettoie nonché sulle tettoie ubicate tra i sub. 13 e 23, il che richiede un intervento di bonifica specifico.

1.2. Potenzialità edificatorie.

Nel complesso, le potenzialità edificatorie del sito dismesso con fabbricati collabenti ante 1967 sono notevoli, soprattutto grazie agli strumenti offerti dalla rigenerazione urbana. È possibile attuare un intervento di demolizione e ricostruzione con un cambio di destinazione d'uso da zootecnico a residenziale, un'operazione che la normativa attuale considera come una forma di ristrutturazione edilizia. Oltre a consentire la riqualificazione di un'area degradata, questa strategia può portare a benefici economici significativi, tra cui l'ottenimento di volumetrie aggiuntive, la riduzione degli oneri di costruzione e l'accesso a incentivi fiscali, a condizione che si dimostri la legittimità originaria dei fabbricati e si ottengano i necessari permessi edilizi.

2. CRITERIO ESTIMATIVO.

Considerato il pessimo stato di conservazione dell'immobile, che ne compromette la stabilità, l'agibilità e l'impraticabilità di un restauro conservativo economicamente vantaggioso, si ritiene che la soluzione più sensata sia la demolizione e la successiva ricostruzione. Pertanto, il metodo di stima più idoneo per la valutazione del bene è il Metodo Analitico (o del Costo). Questo metodo si basa sulla determinazione del valore del bene partendo dal valore del terreno, e tenendo conto dei costi e degli oneri necessari per la sua bonifica e regolarizzazione.

Valore di Stima = Valore di Mercato del Terreno Edificabile - Oneri e Costi di Demolizione/Bonifica

Per la determinazione del Valore di Mercato del Terreno Edificabile si procederà con i seguenti due metodi:

-stima semplificata del valore venale dell'area, adottata dal Comune per determinare la base imponibile dell'IMU;

-stima analitica basata sul valore di trasformazione. Questo approccio è utilizzato per determinare il valore di un'area edificabile considerando la sua potenziale trasformazione in un fabbricato.

3. STIMA DEL VALORE VENALE DI LIBERO MERCATO.

Per definire un ipotetico valore finale, è necessario quantificare gli oneri di demolizione e bonifica e sottrarli al valore di mercato del terreno.

4.1. Determinazione delle consistenze esistenti e realizzabili.

Le attuali condizioni di collabenza compromettono gravemente i requisiti di sicurezza dei fabbricati, creando rischi per l'incolumità delle persone, inoltre l'accesso interno agli stessi è impedito dalla presenza di una fitta vegetazione infestante, di calcinacci e di detriti di diverso genere. Tale contesto ha limitato fortemente le operazioni di rilievo, che sono state eseguite solo parzialmente (con geodimetro Leica TC 600) sui contorni esterni accessibili. Per la determinazione della cubatura esistente lo scrivente ha quindi utilizzato sia le misure ricavate dal rilievo celerimetrico, con stazione totale Leica 600, che le misure ricavate dalle planimetrie catastali (tutte le altezze).

Per l'individuazione e la successiva determinazione delle cubature e superfici realizzate successivamente al 1° settembre 1967 è stata eseguita una sovrapposizione del rilievo celerimetrico, integrato con le misure ricavate dalle planimetrie catastali, sull'aerofotografia del 31.8.1970, eseguita tramite l'ausilio di un software CAD. Tali accertamenti hanno prodotto le seguenti risultanze:

Cubatura esistente:

Fog. 10, mapp. 196, sub. 1 = $((102,41 - 9,58) \times 2,85) + (9,58 \times 2,20) = 285,64$ mc

Fog. 10, mapp. 21, sub. 13 = $(37,69 \times 4) + (53 \times 7,9) + (24,5 \times 4) + (14,71 \times 3,05) = 712,33$ mc

Fog. 10, mapp. 21, sub. 14 = $476,38 \times 3,10 = 1476,78$ mc

Fog. 10, mapp. 21, sub. 15 = $305,22 \times 3,10 = 946,18$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 16 = $(25,3 \times 1,80) + (72,4 \times 2,50) = 226,54$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 17 = $30,17 \times 1,80 = 54,31$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 18 = $51,74 \times 1,80 = 93,13$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 19 = $149,50 \times 1,90 = 284,05$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 20 = $596,88 \times 3,50 = 2089,08$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 21 = $595,69 \times 3,50 = 2084,92$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 22 = $598,75 \times 3,50 = 2095,63$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 23 = $596,35 \times 3,50 = 2087,23$ mc
 Fog. 10, mapp. 233, sub. 1 = $(14,32 \times 2,85) + (38,42 \times 2,60) = 140,70$ mc
 TOT = 12.576,50 mc circa 12.576 mc

Cubatura ante 67':

Fog. 10, mapp. 196, sub. 1 = $285,64 - (5,91 \times 2,85) = 268,80$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 13 = 712,33 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 14 = 1476,78 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 15 = 946,18 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 16 = $226,54 - (25,30 \times 1,80) + (49,43 \times 2,50) = 57,43$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 17 = $54,31 - 54,31 = 0,00$ mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 18 = 93,13 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 19 = 284,05 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 20 = 2089,08 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 21 = 2084,92 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 22 = 2095,63 mc
 Fog. 10, mapp. 21, sub. 23 = 2087,23 mc
 Fog. 10, mapp. 233, sub. 1 = 140,70 mc
 TOT = 12.336,25 mc circa 12.336 mc

Per quanto concerne le potenzialità edificatorie l'indice di edificabilità è pari a 0,60 mc/mq (indicato dai tecnici comunali interpellati in sede di accesso agli atti) considerando un'estensione dell'area pari a 12.335 mq (fog. 10, mapp. 21: mq 12045 + fog. 10, mapp. 196: mq 180 + fog. 10, mapp. 233: mq 110) l'ipotetica cubatura realizzabile sarà:

Sup. lotto x indice di edificabilità
 $12.335 \text{ mq} \times 0,60 \text{ mc/mq} = 7.401 \text{ mc}$

3.2. Calcolo Valore di Mercato del Terreno Edificabile.

3.2.1 Stima semplificata del valore venale dell'area, adottata dal Comune per determinare la base imponibile dell'IMU.

Considerando che la cubatura legittima è pari a circa 12.336 mc e che il valore per unità di superficie ai fini I.M.U. (residenziale) è di 75 €/mc per interventi diretti e 49 €/mc per interventi indiretti, assumendo un valore massimo avremo un valore dell'area pari a:

$12.336 \text{ mc} \times 75 \text{ €/mc} = 925.200 \text{ €}$

4.2.2 Stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Ipotizzando un intervento di riqualificazione integrale del sito, che preveda la demolizione e la successiva ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale; considerando la massima

volumetria realizzabile, ossia quella legittima esistente, pari a circa 12.336 mc e un'altezza di progetto di 3,10 ml., avremo la superficie realizzabile pari a:

$$12.336 \text{ mc} : 3,10 \text{ m} = 3979 \text{ mq}$$

$$V_t = V_m - K_c / (1+r)^n$$

Dove:

- V_m è il corrispettivo Valore di microzona OMI (Viene preso in considerazione il valore OMI corrispondenti alla tipologia "Ville e Villini"), applicando tra loro i dovuti elementi si determina il prezzo di mercato come appresso descritto:

Calcolo del valore di mercato post trasformazione (V_m)

Superficie abitabile 3979 mq

Tipologia OMI (Ville e Villini) valore di mercato: min 1.350 €/mq - max 1.800 €/mq

Viene preso a riferimento il valore di mercato massimo decurtato della percentuale del 8% uniformandosi (circa) ai prezzi di mercato correnti.

$$V_m = 3.979 \text{ mq} \times 1656 \text{ €/mq} = 6.589.224 \text{ €}$$

- K_c è il costo di costruzione desumibile dall'applicazione dei prezzi di cui alla delibera di giunta regionale per tipologia di intervento aggiornati ISTAT.

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi riassunti nella tabella che segue:

Costo di Produzione del Fabbricato (K_c)

"Costo di costruzione residenziale al mq = € 911,61

(Costo derivante dalla D.G.R. n. 117 del 23/03/2012 aggiornata a giugno 2013)"

Voce di Costo	Cc al mq (€) x mq edificabili = Totale (€)
A) Costo di costruzione residenziale	911,61 €/mq x 3.979 = 3.627.296 €
B) Miglioramento acustico e igrotermico	911,613 € x 2,00% 18,23 €/mq x 3.979 = 72.546 €
C) Intervento zona sismica max 7%	911,613 € x 5,00% 45,58 €/mq x 3.979 = 181.365 €
D) Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%	911,613 € x 3,00% 27,35 €/mq x 3.979 = 108.819 €
E) Edificazione su terreni accidentati max 5%	911,613 € x 0,00% 0,00 €/mq x 3.979 = 0 €
F) Interventi localizzati max 5%	911,613 € x 0,00% 0,00 €/mq x 3.979 = 0 €
G) Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)	911,613 € x 15,00% 146,31 €/mq x 3.979 = 582.181 €
H) Oneri di Permesso a Costruire L. 10/77 = 5% di A	911,613 € x 5,00% 45,58 €/mq x 3.979 = 181.365 €
I) Utile del promotore edilizio max 15%	911,613 € x 14,00% 127,63 €/mq x 3.979 = 507.821 €
L) Spese di rogito e ipocatastali	911,613 € x 0,00% 0,00 €/mq x 3.979 = 0 €
M) Pubblicità immobiliare	911,613 € x 0,00% 0,00 €/mq x 3.979 = 0 €
N) Incidenza parcheggi	911,613 € x 0,00% 0,00 €/mq x 3.979 = 0 €
Costo Totale (K_c)	1.322,29 €/mq 5.261.393 €

Tale valore (€/mq) così determinato trova indicativamente riscontro nell'ultimo Costo totale

dell'intervento di Nuove Costruzioni (C.T.N.), pubblicato dalla Regione Lazio (DGR n. 126 del 5/6/2013 del 5/6/2013 e DGR n. 40345 del 3/11/2021 del 5/6/2013) per le province Latina, Rieti, Viterbo, paria a 1347,90 €/mq.

Per l'applicazione della formula che stabilisce il valore di trasformazione, il saggio di attualizzazione è così definito $(1+r)$ dove il valore r è costituito dalla somma di:

- Saggio di attualizzazione/capitalizzazione = RL/Vm

dove

RL = Reddito lordo annuo dato da: $(Vlomi * Sc * 12)$

$Vlomi$ = Valore di mercato locazione massima al mq/mese = € 6,50

Sc = Superficie complessiva netta commerciale

- Saggio di attualizzazione/capitalizzazione = $(Vlomi * Sc * 12) : Vm$

Il valore di r così determinato è pari a 0,047.

Considerando un termine temporale di 5 anno il saggio di attualizzazione sarà:

$(1+r)^n = 1,2581529$

Il valore venale dell'area sarà quindi:

$(KC-Vmp) : (1+r)^n = 1.055.381 €$

di cui al mq:

$1.055.381 € : 12.335 \text{ mq} = 85,56 €/mq$

4.3. Calcolo dei Costi di Demolizione e Bonifica.

Superficie delle coperture in eternit (copertura dei sub. 14 e 15 e tettoia sub. 13):

$952,86 \text{ mq} + 127,94 \text{ mq (tettoie)} = 1.080,80 \text{ mq}$.

Costo di bonifica amianto:

Con una superficie da bonificare di 1.080,80 mq e un costo medio di circa 51,06 €/mq (fonte Listino Lazio LLPP 2023), la stima è:

$1.080,80 \text{ mq} \times 51,06 € = 55.185,65 €$

Costo di demolizione e smaltimento macerie:

Con una cubatura di 12.576mc e un costo medio di circa 22,41 €/mc (fonte Listino Lazio LLPP 2023), la stima è:

$12.576 \text{ mq} \times 22,41 € = 281.828,16 €$

Totale Costi Stimati (solo demolizione e bonifica):

$55.185,65 € + 281.828,16 € = 337.014 €$

4.4. Calcolo Valore di Mercato del complesso immobiliare pignorato.

Il complesso immobiliare, nel suo stato attuale di "collabenza", ha un valore di mercato interamente legato al suo potenziale edificatorio futuro, che può essere sbloccato solo sostenendo ingenti oneri di bonifica e demolizione.

L'applicazione del metodo semplificato su base imponibile dell'IMU ha determinato un valore dell'area pari a 925.125 € ha cui vanno sottratti i costi di demolizione e bonifica. Quindi il valore del compendio pignorato sarà:

$925.200 € - 337.014 € = 588.186 €$

Il valore dell'area valore dell'area determinato attraverso il criterio analitico basato sul valore di trasformazione è pari a 1.055.381 € da cui vanno scomputati i costi di demolizione e bonifica. Il valore dei beni pignorati sarà:

$1.055.381 € - 337.014 € = 718.367 €$

Lo scostamento dei valori stimati di seguito è stata determinata la divergenza percentuale assoluta (d%) pari a:

$d\% = (718.367 € - 588.186 €) : 588.186 € = 22\%$

I valori ricavati dai due criteri estimativi applicati non possono essere mediati in quanto non rientrano nell'alea estimale di variabilità ordinaria (10%), per cui lo scrivente ritiene che il valore più probabile sia quello espresso dal metodo analitico ossia 718.367 €.

5. CONCLUSIONI E ANNOTAZIONI.

Considerando la superficie convenzionale esistente di 4055,93 mq il relativo valore per unità di superficie sarà

$$718.367 \text{ €} : 4055,93 \text{ mq} = 177,1152 \text{ €/mq}$$

La presente valutazione è stata redatta nelle condizioni di oggettiva difficoltà derivanti dallo stato di collabenza del compendio immobiliare, che ha impedito l'accesso agli edifici e limitato le operazioni di rilievo ai soli contorni esterni accessibili. Le misurazioni sono state pertanto effettuate mediante strumentazione topografica (stazione totale Leica TC 600) limitatamente alle parti praticabili, integrate con i dati ricavati dalle planimetrie catastali per le porzioni inaccessibili, configurando pertanto consistenze da considerarsi indicative e non definitive.

La valutazione sconta inoltre l'elevata complessità dell'inquadramento urbanistico-edilizio del complesso, caratterizzato dalla sovrapposizione di molteplici livelli di pianificazione (Variante Speciale di Recupero, Piano Particolareggiato Esecutivo in fase di adozione, P.T.P.R.) e dalla presenza di vincoli gravanti sull'area (fascia di rispetto dei corsi d'acqua di 150 m, vincolo di inedificabilità ferroviaria ex D.P.R. 753/80, classificazione a rischio idrogeologico R4 ex Piano di Assetto Idrogeologico), che condizionano significativamente le effettive possibilità edificatorie.

L'assenza di titoli edilizi e la necessità di verificare puntualmente la legittimità delle costruzioni ante 1967 attraverso sovrapposizioni con aerofotografie storiche, unitamente alle destinazioni urbanistiche eterogenee del lotto (aree di mantenimento e completamento, aree per parcheggi pubblici, aree per verde pubblico attrezzato), determinano un quadro di particolare incertezza circa la volumetria effettivamente recuperabile e le cessioni eventualmente dovute alla pubblica amministrazione.

La stima ha necessariamente dovuto fare affidamento su parametri teorici e valori di riferimento (valori OMI, parametri IMU, costi da prezzi regionali) che, per quanto tecnicamente fondati, non possono sostituire una compiuta analisi di mercato su comparables diretti, né una verifica progettuale delle concrete possibilità di trasformazione dell'area.

Il valore espresso costituisce pertanto una stima di massima del potenziale edificatorio teorico, da intendersi quale limite superiore di un intervallo di valori possibili, e necessita di essere confermato attraverso:

- studio di fattibilità tecnico-economica con progetto preliminare di massima;
- interpello preventivo presso gli uffici comunali competenti per la verifica delle effettive volumetrie ammissibili e delle eventuali cessioni obbligatorie;
- indagini specialistiche per la caratterizzazione completa dei materiali da bonificare (non solo amianto) e la quantificazione puntuale dei relativi costi;
- analisi di mercato su operazioni comparabili realizzate nella medesima area territoriale.

Data la molteplicità delle variabili in campo e l'aleatorietà insita in ogni operazione di trasformazione immobiliare di questa complessità, si raccomanda agli operatori interessati la massima prudenza valutativa, considerando l'opportunità di applicare congrui abbattimenti prudenziali sul valore stimato in funzione del rischio autorizzativo, dei tempi di sviluppo previsti e della situazione di mercato locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Cisterna di Latina (LT)	4055,93 mq	177,12 €/mq	€ 718.366,85	100,00%	€ 718.366,85

- Via Guglielmo Marconi, piano T					
				Valore di stima:	€ 718.366,85

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.

Cisterna di Latina, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gnessi Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di proprietà (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Aerofotografia del 1970
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa ed elab. planimetrici
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Situazione rilevata (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di residenza e CDU
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazioni pec

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Guglielmo Marconi, piano T
Complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro zootecnico, situato nel Comune di Cisterna di Latina. L'ubicazione precisa è al termine di una traversa di Via Guglielmo Marconi. L'immobile, oggetto di pignoramento, si estende su un'area pianeggiante, classificata come zona semi-centrale e ben integrata nel tessuto urbano. Gode di ottimi collegamenti con la Strada Statale 7 Via Appia e con le circostanti aree industriali e artigianali. Il sito è costituito da una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessorie, tutti in stato di collabenza. Dispone di un ampio piazzale e di una viabilità interna a servizio di tredici unità immobiliari. Attualmente, l'accesso interno a tutti i fabbricati è impedito a causa del loro grave stato di degrado strutturale (collabenza) e dell'invasione di vegetazione spontanea (rovi). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 10, Part. 21, Sub. 13, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 14, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 15, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 16, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 17, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 18, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 19, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 20, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 21, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 22, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 21, Sub. 23, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Categoria F2 - Fg. 10, Part. 196, Sub. 1, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Cisterna di Latina distinto in catasto al foglio n. 10 particelle n. 21, 196 e 233, così come risultante dal C.D.U. rilasciato da Comune di Cisterna di Latina, ricade in zona di P.R.G.: - Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (Nucleo ANNUNZIATA). L'area è soggetta alle seguenti prescrizioni derivanti da effetto combinato di: A) - Deliberazione di Giunta Regionale n. 593 del 16.12.2011 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012 — S.O. n. 3) avente ad oggetto: <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante speciale di recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio. Del. Di C.C. n. 26 del 21.05.04 e n. 24 del 28.05.2008. Approvazione. - art. 17, comma 1, Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.; art. 50, comma 2, L.R. 22.12.99, n.38 e ss.mm.ii.; i - parte è assoggettata alle prescrizioni derivanti dalla nota n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 di cui in premessa, secondo cui l'area in oggetto ricade nelle aree perimetrate, individuate nella tavola 10 "Carta della Pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato Cartografia, come: - Fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m.; secondo cui l'area è destinata a: - "AMBITI DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE, RICUCITURA E 'RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA"; B) - prescrizioni derivanti da ADOZIONE del Piano Particolareggiato Esecutivo avente ad oggetto:<<Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica, in corrispondenza dei nuclei spontanei. Adozione del Piano Particolareggiato Esecutivo.>>, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02.07.1987, n. 36 e s.m.i..(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 23.12.2023); - è assoggettata alle prescrizioni derivanti dalla nota n. D2/2A/08/82263 del 20.05.2004 di cui in premessa, secondo cui l'area in oggetto ricade nelle aree perimetrate, individuate nella tavola 10 "Carta della Pericolosità e vulnerabilità" dell'elaborato Cartografia, come: - Fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblici dell'ampiezza di 150 m.; secondo cui l'area anzidetta e così destinata: - particelle n. 196, 233 e 21/parte - "AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO"; - particella n. 21/parte - "AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI"; - particella n. 21/parte - "AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO; Inoltre si rappresenta che il P.T.P.R. assegna al suddetto terreno la seguente disciplina di tutela: I Tav. A: - parte è classificato come SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO — Paesaggio Agrario di valore di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R.; - parte è classificato come - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO — Paesaggio degli Insedimenti Urbani (art. 28 delle "Norme"), - inoltre l'area ricade in zona di — SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua; Tav. B: - è individuato all'interno della "Ricognizione delle aree tutelate per legge, art.134 co.1 lett. b e

art. 142 co. 1 D.Lvo 42/04", in quanto interessata da "c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 del "PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)"; Inoltre il terreno di cui al presente risulta interessato: - parte è soggetta al vincolo di inedificabilità previsto dal D.P.R. n. 753/80, per le fasce limitrofe alle Ferrovie dello Stato; - parte è interessata dalle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 4 aprile 2012, n. 17, ad oggetto "Legge regionale 39/96. Approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini regionali del Lazio", pubblicata sul Supplemento ordinario n. 35 al B.U.R.L. n. 21 del 7 giugno 2012, secondo cui: - parte è sottoposta a tutela per il pericolo di inondazioni (FASCIA A art. 7- 23} e, per quota parte della precedente, risulta: altresì tra le aree interessate da "Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto (art. 8 comma 5)- Elementi areali a rischio R4".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Guglielmo Marconi, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 21, Sub. 1, Categoria CO - Fig. 10, Part. 21, Sub. 13, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 14, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 15, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 16, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 17, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 18, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 19, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 20, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 21, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 22, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 21, Sub. 23, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 233, Sub. 1, Categoria F2 - Fig. 10, Part. 196, Sub. 1, Categoria F2	Superficie	4055,93 mq
Stato conservativo:	Il sito in oggetto si presenta attualmente inutilizzato e in stato di abbandono. Le condizioni strutturali degli edifici ne impediscono l'accesso interno a causa del loro avanzato stato di degrado e della fitta vegetazione infestante. I fabbricati sono parzialmente o totalmente privi di coperture, infissi e impianti, e in molti casi si rilevano diffusi dissesti strutturali, con fessurazioni e crepe nelle murature e nelle coperture, che risultano a rischio di crollo. È stata accertata la presenza di coperture in eternit in stato avanzato di deterioramento sui subalterni 14 e 15 e su una porzione del 23; la presenza di tale materiale non è esclusa anche in altri edifici. I subalterni 18 e 19 sono quasi completamente diruti, con macerie e rovi che ne ostacolano il rilievo perimetrale, mentre il subalterno 17 non è individuabile, presumibilmente nascosto dalla vegetazione. Le attuali condizioni di collabenza compromettono gravemente i requisiti di sicurezza, creando rischi per l'incolumità delle persone e limitando le operazioni di rilievo, che sono state eseguite solo parzialmente (con geodimetro Leica TC 600) sui contorni esterni accessibili.		
Descrizione:	Complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro zootecnico, situato nel Comune di Cisterna di Latina. L'ubicazione precisa è al termine di una traversa di Via Guglielmo Marconi. L'immobile, oggetto di pignoramento, si estende su un'area pianeggiante, classificata come zona semi-centrale e ben integrata nel tessuto urbano. Gode di ottimi collegamenti con la Strada Statale 7 Via Appia e con le circostanti aree industriali e artigianali. Il sito è costituito da una piccola abitazione, diversi capannoni e strutture accessorie, tutti in stato di collabenza. Dispone di un ampio piazzale e di una viabilità interna a servizio di tredici unità immobiliari. Attualmente, l'accesso interno a tutti i fabbricati è impedito a causa del loro grave stato di degrado strutturale (collabenza) e dell'invasione di vegetazione spontanea (rovi).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 28/07/2023

Reg. gen. 20846 - Reg. part. 15449

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura