
TRIBUNALE DI LATINA

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2024 RGE ---:--- PROSSIMA UDIENZA 19.02.2025 -

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

Creditore procedente :

RED SEA SPV s.r.l. - c.f. 04938320266

[e per essa la Mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a. - c.f. 08360630159]

Debitore Esecutato :

Custode Giudiziario :

Notaio Dott. Lucio NASTRI



L' Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Iginò BRUSCHI - via Persicara 17/A - 04100 LATINA

☎ 339. 2041090 ---●--- E-mail : iginò.bruschi@gmail.com ---●--- Pec : iginò.bruschi@geopec.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito. 10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

In data 22/08/2024, il sottoscritto Geom. Iginò BRUSCHI, con studio in Via Persicara, 17/a - 04100 - Latina (LT), Email: igino.bruschi@gmail.com, - PEC: igino.bruschi@geopec.it, Tel. 339.2041090, Fax 0773 479784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino trifamiliare ubicato a Sabaudia (LT) - Via Lambro n. 24 (già via Arno), piano T - 1°

DESCRIZIONE

Porzione di villino trifamiliare composto di sette vani catastali disposta su due piani fuori terra, con portico, ingresso - soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere da letto, bagno e balcone al primo piano, oltre ad area giardinata di pertinenza esclusiva, edificata nel Comune di Sabaudia, località di Borgo San Donato all'interno del residence denominato "Villaggio Casablanca".

Per il bene in questione non è stato effettuato 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** - Porzione di villino trifamiliare ubicato a Sabaudia (LT) - Via Lambro n. 24 (già via Arno), piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 prodotta dal creditore precedente, consistente nella certificazione notarile sostitutiva del 07.02.2022 a firma del Dott. Giulia MESSINA VITRANO, notaio in Corleone (PA), aggiornata



a tutto il 16.02.2024, copre il ventennio anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 16.02.2024 formalità 3159.

In data 136.12.2024 l'Esperto ha aggiornato a tutto il 10.12.2024 l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato, non rinvenendo ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle elencate nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

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

All'atto della stipula notarile di acquisto l'esecutato risultava celibe.

CONFINI

Il compendio immobiliare, nella sua interezza, confina con villini identificati con la particella 191 subalterni 13 e 14, strada di lottizzazione (ora via Lambro, già via Arno), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,90 mq	109,95 mq	1	109,95 mq	2,70 m	Terra e Primo
Portico	12,70 mq	12,75 mq	0,40	5,10 mq	2,70 m	Terra
Balcone coperto	12,70 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	2,70 m	Primo
Area giardinata	205,00 mq	205,00 mq	0,15	30,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2005 al 08/09/2005		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 191, Sub. 15 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.030,33 Piano Terra - Primo
Dal 09/09/2005 al 29/03/2012		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 191, Sub. 15 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.030,33 Piano Terra - Primo
Dal 30/03/2012 al 30/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 191, Sub. 15 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.030,33 Piano Terra - Primo

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella 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
	19	191	15		A7	1	7 vani	115 mq	€ 1.030,33	Terra - Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono state accertate, oltre ad una discrepanza toponomastica, le seguenti difformità tra l'effettivo stato dell'immobile e quanto desumibile nella scheda di accatastamento:

- al piano terra, una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta dalla presenza di un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un tramezzo divisorio demolito tra la zona cucina ed il soggiorno;
- al primo piano, una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta dalla presenza di una cabina doccia a servizio del bagno ricavata detraendo superficie dall'attigua camera da letto.



Per l'aggiornamento catastale è necessario redigere la specifica variazione Docfa con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni e var. toponomastica " (da via Migliara 47 a via Lambro).

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e regolarmente abitabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile indagare, non è stata ravvisata l'esistenza di servitù, censo livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'attenta ricognizione condotta durante le fasi di sopralluogo, lo scrivente ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile oggetto di stima:

- la struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato antisismico con solai piani del tipo latero-cemento;
- la copertura, unica della trifamiliare, si presenta padiglione completo di manto di tegole;
- la tamponatura è in laterizio, intonacata ed opportunamente tinteggiata;
- gli infissi sono in alluminio anodizzato dotati di doppio vetro e persiane in p.v.c.
- la pavimentazione si presenta con piastrelle in grès ceramicato dim. 40x40;
- la scala di accesso al primo piano è rivestita in marmo;
- le porte interne sono del tipo "bissola" e portoncino semiblandato;
- impianti presenti: riscaldamento autonomo alimentato con metano, elettrico, fognario con allaccio al pubblico collettore, idrico con adduzione dall'acquedotto comunale;
- il lotto risulta completamente delimitato con recinzioni in muratura e ringhiera metallica (fronte strada) e rete metallica sostenuta da paletti in ferro (lati interni).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato e nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/03/2005 al	FONDIARIA	Costruito in proprio



08/09/2005	PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante							
		Data							
		Repertorio N°							
		Raccolta N°							
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 09/09/2005 al 29/02/2012	PIENA PROPRIETA' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita							
		Rogante							
		Data							
		Repertorio N°							
		Raccolta N°							
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Latina		16/09/2005		29188		14795			
Registrazione									
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 30/03/2012 al 30/11/2024	PIENA PROPRIETA' 1/1 - Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita							
		Rogante							
		Data							
		Repertorio N°							
		Raccolta N°							
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Latina		02/04/2012		7359		5107			
Registrazione									
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Agenzia delle Entrate di Latina		30/03/2012		4164		Serie 1T			

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.

A copertura della provenienza ventennale l'Esperto riferisce che il fabbricato in esame è stato realizzato direttamente dalla _____ s.r.l. su terreno distinto al foglio 19 particelle 145 e 166 ad essa pervenuto da _____ con atto di compravendita del 14.01.2004 rep. 85865/21531 al rogito del notaio Raffaele RANUCCI di Terracina, trascritto a Latina il 20.01.2004 ai nn. 1302/975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 02/05/2012
Reg. gen. 9862 - Reg. part. 985
Quota: 1/1
Importo: € 283.500,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L.
Contro _____ a _____
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento
Iscritto a Latina il 19/05/2017
Reg. gen. 11144 - Reg. part. 1521
Quota: 1/1
Importo: € 95.959,86
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
Contro _____
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Latina il 23/05/2017
Reg. gen. 11472 - Reg. part. 1619
Quota: 1/1
Importo: € 83.494,90
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
Contro _____

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** _____
Trascritto a Latina il 02/11/2020
Reg. gen. 22750 - Reg. part. 15611



Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

• **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il 16/02/2024

Reg. gen. 4040 - Reg. part. 3159

Quota: 1/1

A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Sabaudia, l'immobile in trattazione ricade all'interno del PPE di Borgo San Donato, Ambiti di Progettazione unitaria Zona Estensiva di Espansione 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Eseguito formale accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90, esaminato accuratamente il fascicolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia, quanto alla regolarità urbanistica l'Esperto riferisce che l'immobile in esame, facente parte del complesso edilizio denominato "Lotto A/1", è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 80 rilasciato alla Soc. " " s.r.l. in data 27.04.2004;
- DIA in Variante del 04.03.2004 prot. n. 5091;
- DIA per varianti non essenziali del 19.03.20058 prot. n. 9129;
- I lavori sono iniziati in data 05.05.2004 ed ultimati in data 19.04.2005;
- In data 14.02.2006 il Comune di Sabaudia ha rilasciato per il complesso il Certificato di Agibilità recante il n. 1560.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo il debitore non ha fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge. Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'immobile in esame ha una classe energetica "G".

Gli accurati rilievi esperiti in loco hanno rilevato, rispetto a quanto assentito con i titoli autorizzativi innanzi richiamati, difformità regolarizzabili riguardanti sia il piano terra sia il primo piano.

Nello specifico si è accertato:

- 1) - al piano terra, una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di un tramezzo divisorio tra la zona cucina ed il soggiorno;
- 2) - al piano terra, la realizzazione di un ripostiglio nel sottoscala.
- 3) - al primo piano, ampliamento del bagno per la realizzazione di cabina doccia sottraendo superficie alla contigua camera da letto;
- 4) - al primo piano, mancata realizzazione della controsoffittatura che limiti l'altezza utile interna del piano a m. 2,70.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, CILA in sanatoria per le difformità interne e realizzazione della controsoffittatura strutturale sull'intero primo piano, si stima un costo complessivo di € 11.600,00 circa, comprensivo di variazione catastale e spese tecniche, che sarà detratto dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si sono ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al metodo di stima sintetico - comparativo. Il metodo di stima sintetico - comparativo



pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente il valore ricercato purché usati con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per beni possibilmente nelle identiche condizioni e/o destinazione d'uso del cespite in esame.

Oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale, lo scrivente effettuava mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dalle mercuriali dell'Agenzia del Territorio di Latina. I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta.

Naturalmente si è tenuto in debita considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come accertato in sede di sopralluogo ed innanzi descritto, in particolare il grado di conservazione e manutenzione, l'estensione, l'ubicazione, la situazione urbanistica, l'accessibilità, l'incidenza positiva derivante dall'area pertinenziale nonché l'effettivo grado di commerciabilità dell'immobile nel contesto in cui si trova soprattutto alla luce dell'attuale situazione del Paese attanagliato da una grave crisi economica.

Esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), comparato il prezzo minimo e massimo attualmente corrente in zona per immobili ultimati aventi caratteristiche e destinazione d'uso pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, l'Esperto indica il più attendibile valore di mercato per il compendio in trattazione, nello stato in cui attualmente si trova, nella misura di **1.800,00 €/mq** della superficie convenzionale come sopra calcolata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione Villino trifamiliare in Sabaudia (LT) - loc. Borgo San Donato Via Lambro n. 24, p. T - 1°	150,92 mq	1.800,00 €/mq	€ 271.656,00	100,00%	€ 271.656,00
Valore di stima:					€ 271.656,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo necessario per regolarizzare l'immobile al titolo abilitativo assentito con aggiornamento catastale.	11.600,00	€

In relazione alla somma di € 11.600,00 occorrente per quanto innanzi relazionato, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibili modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.



Valore di stima della quota intera del compendio immobiliare al netto delle spese di cui sopra:

€ 271.656,00 - € 11.600,00 = € 260.056,00, in cifra tonda € 260.000,00

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

Bene N° 1 - Porzione di villino trifamiliare ubicato a Sabaudia (LT) - località Borgo San Donato - Via Lambro n. 24 (già via Arno), disposto ai piani terra e primo.

Porzione di villino trifamiliare composto di sette vani catastali disposta ai piani terra e primo con annessa area giardinata di pertinenza esclusiva, edificata nel Comune di Sabaudia, località Borgo San Donato, all'interno del residence denominato "Villaggio Casablanca".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 191, Sub. 15, Categoria A7

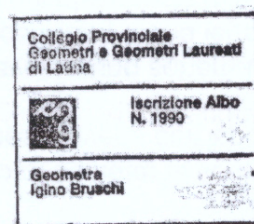
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 e o integrazioni.

Latina, li 16/12/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1 - Titolo di proprietà
- ✓ Allegato n. 2 - Documentazione ipotecaria - catastale :
 - - Ispezione ipotecaria aggiornata al 10.12.2024
 - - Estratto di mappa
 - - Elaborato planimetrico
 - - Scheda di accatastamento
 - - Visura catastale storica
- ✓ Allegato n. 3 - Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sabaudia:
 - - Permesso di Costruire n. 80 del 27.04.2004
 - - Comunicazione fine lavori e deposito DIA per varianti non essenziali
 - - Certificato di Agibilità n. 1560 del 14.02.2006
- ✓ Allegato n. 4 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Allegato n. 5 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 6 - Prova notifica perizia immobiliare alle parti



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bruschi Iginio

