

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spagni Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare **252/2012**
del R.G.E.

promossa da

Contro



INCARICO

In data 12/03/2025, il sottoscritto Arch. Spagni Emanuele, con studio in Via Lazio, 44 - 04100 - Latina (LT), email: emanspag@gmail.com, PEC: emanuele.spagni@archiworldpec.it, Tel. 333 48 13 750, veniva nominato, dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Elena Saviano, affinché, anche mediante acquisizione degli atti del giudizio RG 3392/2015, predisponga la perizia di stima relativa ai beni assegnati alla debitrice.

PREMESSA

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 4 maggio 2012, numero di repertorio 679, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 20/07/2012, R.P. n. 11510, la Blue Factor S.P.A. promuoveva l'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà della **per la**
quota di 1/3, ricadenti nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete e precisamente:

Immobile n. 1

Abitazione civile, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42, particella 38 sub 1, cat. A/2, consistenza vani 7,5, piano terra;

Immobile n. 2

Magazzino, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Latina (LT) al Foglio 42, particella 38, sub 2, cat. C/2, consistenza mq. 98, Piano 1S;

Immobile n. 3

Laboratorio per arti e mestieri, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42, particella 118, cat. C/3, consistenza mq. 115.

Il pignoramento di cui sopra generava la procedura esecutiva **R.G.E. n. 252/2012**.

L'ing. Alessandra Berardi, nominata in data 13/11/2013 "Esperto Stimatore" nella procedura esecutiva in oggetto, durante l'espletamento dell'incarico ricevuto, riscontrava difformità sugli immobili insistenti sulla particella 38 del foglio 42 e provvedeva a effettuare alcune variazioni catastali.

Nel particolare riscontrava:

- che l'appartamento posto al piano terra rialzato era stato frazionato in due autonome e distinte abitazioni;
- il cambio di destinazione d'uso del magazzino posto al piano seminterrato in un appartamento distribuito sull'intero piano seminterrato.

Procedeva, pertanto, ad effettuare le variazioni catastali che, nello specifico, hanno riguardato la soppressione delle unità immobiliari censite nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 1 (abitazione al piano terra rialzato), sub 2 (magazzino al piano seminterrato) e sub 3 (corte - b.c.n.c.), originando i seguenti immobili:

- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 4, consistenza 3 vani, piano terra rialzato;



- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 5, consistenza 5 vani, piano terra rialzato;
- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 6, consistenza 7,5 vani, piano seminterrato;
- corte distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 8, bene comune non censibile ai sub 4, 5 e 6;
- scale e balcone distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 7, bene comune non censibile ai sub 4 e 5.

Con atto di citazione ex art. 600 c.p.c., la Blue Factor S.p.A., ha introdotto il giudizio di divisione endoesecutiva, ottemperando all'ordinanza emessa nell'ambito della procedura esecutiva n. 252/2012 R.G.E., chiedendo di procedersi allo scioglimento della comunione indivisa tra _____ (debitrice esecutata), _____ e _____, sui beni censiti nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 part. 38, sub 4, sub 5 e sub 6, nonché al foglio 42, part. 118.

Si costituivano in giudizio i comproprietari _____ e per _____, dichiarata fallita con Sentenza n. 16 del 7 maggio 2007, la Curatela del Fallimento _____ (già _____ di _____), rimanendo contumace sia la debitrice esecutata che l'Agenzia Entrate Riscossione (creditore intervenuto nella procedura esecutiva).

In data 2 maggio 2021, l'Ill.mo Giudice dott. Marco Giuliano Agozzino, nominava il sottoscritto C.T.U. nella causa civile di divisione RG 3392/2015, formulando allo stesso una serie di quesiti, tra i quali la predisposizione di un progetto di divisione dei beni.

In data 15/11/2021 veniva depositata la consulenza tecnica; il progetto divisionale predisposto prevedeva tre lotti e precisamente:

- lotto 1, costituito dai beni censiti nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 part. 38 sub 4 (bene 1) e sub 6 (bene 3);
- lotto 2, comprendente il bene censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 part. 38 sub 5 (bene 2);
- lotto 3, comprendente il bene censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 part. 118 (bene 4);

Con Sentenza n. 2458/2023, RG. N. 3392/2015, Rep. n. 4227/2023 del 16/11/2023, registrata il 07/05/2024 n. 1061/2024 (allegato n° 1), il Tribunale Ordinario di Latina, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Elena Saviano, accoglieva la domanda di parte attrice, dichiarando lo scioglimento della comunione sui beni e per l'effetto assegnava:

- "a _____ ***l'appartamento posto al piano terra rialzato (bene 1) censito nel NCEU del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre la porzione immobiliare della superficie lorda di circa mq. 89,70 (bene 3) censita nel NCEU del Comune di Priverno al foglio 42 particella 38 sub 6, con corte comune a tutti i sub della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, ... omissis ... (lotto 1), sotto il vincolo del pignoramento;***

- a _____ *l'appartamento posto al piano terra rialzato oltre la corte comune a tutti i sub della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, censito nel NCEU del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 5, ... omissis ... (lotto 2);*



- alla curatela del fallimento

il fabbricato ad

uso artigianale destinato a laboratorio della superficie lorda di circa mq. 104,43 con adiacente magazzino della superficie lorda di circa mq. 19,38, sito nel Comune di Priverno (LT), via Perazzete, con corte comune della superficie di mq. 1.685, censito nel NCEU del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 118, ... omissis ... (lotto 3)".

Con Ordinanza del 12/03/2025 il G.E. rilevava l'opportunità di nominare il sottoscritto arch. Emanuele Spagni, già C.T.U. nel giudizio di divisione, affinché predisponga la perizia di stima relativa al bene assegnato alla debitrice.

A seguito della Sentenza sopra citata, i beni oggetto della presente procedure esecutiva sono i seguenti :

- Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);
- Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

Il fabbricato, cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione, è composto da un piano fuori terra e piano seminterrato; al piano terra (rialzato) sono presenti due appartamenti e precisamente:

- appartamento censito al foglio 42 part. 38 sub 4 (caduto in esecuzione)
- appartamento censito al foglio 42 part. 38 sub 5 (a seguito della Sentenza sopra citata di proprietà esclusiva del sig. e non oggetto della presente esecuzione).

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di divisione, la loro tipologia, l'utilizzo e la funzionalità, si ritiene che gli stessi costituiscono un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);
- Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte



comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

L'area cortilizia del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione confina, nel suo complesso, con particella 91, particella 118, particella 116 e particella 127 del foglio 42; l'appartamento confina con appartamento sub 5, pianerottolo ingresso sub 7, corte comune sub 8; il magazzino, posto al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte sub 8.

L'appartamento è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra.

Il magazzino, attualmente modificato in un appartamento a seguito di cambio di destinazione d'uso non autorizzato, è censito, a seguito della variazione catastale effettuata dall'ing. Berardi, già Esperto stimatore della procedura in oggetto, nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1.

In data 28 marzo 2025, previa comunicazione inviata alle parti mediante PEC (allegato n° 2), il sottoscritto Esperto ha effettuato il sopralluogo dei beni caduti in esecuzione (allegato n° 3).

Era presente la sig.ra _____ che ha permesso di visionare gli immobili ed effettuare rilievo fotografico degli stessi.

Si è constatato che, nel periodo compreso tra il 14 giugno 2021 (data in cui è stato effettuato il sopralluogo dei beni relativo alla causa di divisione) e la data odierna, non sono intervenute modifiche dei beni, né per quanto riguarda la loro consistenza né per quanto riguarda il loro stato di conservazione.

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è costituito dai seguenti beni:

- Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.1315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);
- Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

L'area cortilizia del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione confina, nel complesso, con particella 91, particella 118, particella 116 e particella 127 del foglio 42;



l'appartamento confina con appartamento sub 5, pianerottolo ingresso sub 7, corte comune sub 8; il magazzino, posto al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte sub 8.

L'appartamento è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 65; totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra.

Il magazzino, attualmente trasformato in un appartamento a seguito di un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita catastale di 236,28 euro, località Perazzete snc, piano S1; la variazione catastale è stata effettuata dall'ing. Berardi, già esperto stimatore della procedura in oggetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è presa visione della "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c." redatta, in data 7 gennaio 2013, dal notaio dott. Roberto Baldassarri di Grosseto che, alla predetta data, risultava completa.

Il sottoscritto ha effettuato ulteriori ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina al fine di rilevare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni sui beni oggetto della presente relazione; tali ricerche (sino alla data del 12/03/2025) hanno rilevato l'esistenza delle seguenti ulteriori formalità:

Trascrizioni

- Domanda Giudiziale di Divisione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 15/07/2015, al R.G. n. 14206 e R.P. n. 10460 (allegato n° 4), gravante sui seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) foglio 42:

particella 38 sub 4;

particella 38 sub 5;

particella 38 sub 6;

particella 118,

a favore e contro i seguenti soggetti:

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

- Sentenza per divisione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 08/10/2024, al R.G. n. 25059 e R.P. n. 19500 (allegato n° 1), relativa ai seguenti immobili:

Foglio 42 particella 38 sub 4 e particella 38 sub 6 (Proprietà 1/1); Foglio 42 particella 38 sub 5 (Proprietà 1/1); Foglio 42 particella 118 (Proprietà 1/1 Curatela Fallimento).

Iscrizione- Ipoteca legale iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 08/10/2024, al R.G. n. 25060 e R.P. n. 3155 (allegato n° 5), gravante sui seguenti immobili: N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) foglio 42: particella 38 sub 4 e particella 38 sub 6, a favore della "Curatela del Fallimento contro



TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

-

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà alla sig.ra _____ a seguito della Sentenza n. 2458/2023, RG. N. 3392/2015, Rep. n. 4227/2023 del 16/11/2023 (allegato n° 1), registrata il 07/05/2024, n. 1061/2024, dove il Tribunale Ordinario di Latina, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Elena Saviano, dichiarava lo scioglimento della comunione sui beni e per l'effetto assegnava a

:

“l'appartamento posto al piano terra rialzato (bene 1) censito nel NCEU del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre la porzione immobiliare della superficie lorda di circa mq. 89,70 (bene 3) censita nel NCEU del Comune di Priverno al foglio 42 particella 38 sub 6, con corte comune a tutti i sub della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, ... omissis ... (lotto 1), sotto il vincolo del pignoramento”.

CONFINI

L'area cortilizia del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione confina, nel suo complesso, con particella 91, particella 118, particella 116 e particella 127 del foglio 42; l'appartamento confina con appartamento sub 5, pianerottolo ingresso sub 7, corte comune sub 8; il magazzino, posto al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte sub 8.

CONSISTENZA

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);
- Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete n. 14, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere, non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6).



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
Appartamento	47,90 mq	56,00 mq	2,89 mt	Terra rialzato
Balcone	23,40 mq		2,89 mt	Terra rialzato
Magazzino da ripristinarsi in luogo dell'appartamento	71,00 mq	89,70 mq	2,65 Mt	Seminterrato
Corte esclusiva comune ai sub 4, sub 5 (non caduta in esecuzione), sub 6, al netto dell'edificio insistente sulla stessa	1.135,00 mq (al netto dell'edificio insistente)	1.315,00 mq (tra coperto e scoperto)		

L'appartamento posto al piano rialzato e il magazzino al piano seminterrato (da ripristinarsi in luogo dell'appartamento), non sono collegati internamente tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato, cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione, insiste su un terreno che, originariamente, era censito nel N.C.T. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 part. 38, di mq. 10.000. Con Accatastamento del 23/05/1987, in atti dal 18/12/1998 (n. 302S.1/1988), venivano costituite le seguenti unità immobiliari:

N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) foglio 42 particella 38:

- sub 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani (abitazione al piano terra)
- sub 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 98 (magazzino/deposito al piano seminterrato).

Con Frazionamento del 21/04/1988, n. 4785, l'originaria particella 38, di mq. 10.000, originava la particella 38, di mq. 4.730, e la particella 75, di mq. 5.270.

Con Costituzione del 11/11/1988, in atti dal 22/11/1991 (n. 302S.2/1988), si originava il sub 3, corte - bene comune non censibile ai sub 1 e 2.

Con tipo mappale del 19/07/2000, prot. n. 1930 (n. 251.1/2000), si originava la particella 38, ente urbano, della superficie di mq. 1.315, la particella 116 di mq. 1.730 e la particella 117 di mq. 1.685.

A seguito di Variazione catastale del 02/09/2014, prot. n. LT 0104417, effettuata dall'ing. Berardi Alessandra, gli immobili distinti nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 1, sub 2 e sub 3 (corte - b.c.n.c. ai sub 1 e 2) venivano soppressi originando i seguenti immobili:

Foglio 42 particella 38 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;

Foglio 42 particella 38 sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 227,24, località Perazzete snc, piano terra;

Foglio 42 particella 38 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1;

Foglio 42 particella 38 sub 7, bene comune non censibile (scale e balcone) ai sub 4 e 5;

Foglio 42 particella 38 sub 8, bene comune non censibile (corte) a tutti i sub (sub 4, 5 e 6).



Gli immobili erano così intestati:

proprietà 1/3;

proprietà 1/3;

proprietaria 1/3;

A seguito della Sentenza per divisione più volte citata, alla sig.ra (esecutata)
venivano assegnati e intestati catastalmente (dal 16/11/2023) i seguenti immobili:

Foglio 42 particella 38 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;

Foglio 42 particella 38 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1;

Esecutata:

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI (CF) - Comune di Latina (LT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Piano	Graffato	
Urbana	42	38	4		A/2	3	3 vani	Totale: mq. 65; totale escluse aree scoperte: mq. 57	136,34	Terra		
Urbana	42	38	6		A/2	3	7,5 vani	Totale: mq. 175; totale escluse aree scoperte: mq. 175	236,28	Seminterrato		
Urbana	42	38	7		Scala e pianerottolo - b.c.n.c. ai sub 4 e 5							
Urbana	42	38	8		Corte - b.c.n.c. ai sub 4 - 5 e 6							

Corrispondenza catastale

A seguito della Variazione catastale del 02/09/2014, prot. n. LT 0104417, effettuata dall'ing. Berardi Alessandra, in qualità di Esperto nella procedura esecutiva R.G. n° 252/2012, le planimetrie catastali delle unità immobiliari cadute in esecuzione sono corrispondenti allo stato dei luoghi.



L'ing. Berardi Alessandra constatava che l'appartamento (fg. 42 part. 38 sub 1) posto al piano rialzato del fabbricato era stato frazionato in due appartamenti e il magazzino (sub 2) posto al piano seminterrato era stato trasformato in un appartamento, con superficie in ampliamento rispetto alla superficie del magazzino autorizzato.

Riteneva opportuno, pertanto, effettuare la Variazione catastale di cui sopra nella quale venivano soppresse le u.i. censite al fg. 42 part. 38 sub 1 , sub 2 e sub 3, originando i seguenti immobili:

Foglio 42 particella 38 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;

Foglio 42 particella 38 sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 227,24, località Perazzete snc, piano terra (non oggetto della presente perizia) ;

Foglio 42 particella 38 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1;

Foglio 42 particella 38 sub 7, bene comune non censibile (scale e balcone) ai sub 4 e 5;

Foglio 42 particella 38 sub 8, bene comune non censibile (corte) a tutti i sub (sub 4, 5 e 6).

Come meglio precisato nel capitolo relativo alla "Regolarità Edilizia" il cambio di destinazione del magazzino ad appartamento, posto al piano seminterrato, non potrà essere oggetto di sanatoria edilizia e, pertanto, occorrerà ripristinare lo stato legittimo dei luoghi, secondo quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 5665 del 17 dicembre 1980, che prevedeva la realizzazione di un magazzino, così come rappresentato anche nella planimetria catastale (allegato n. 6) precedente alla variazione catastale effettuata dall'ing. Berardi.

Si allega l'estratto di mappa catastale (allegato n° 7), l'elaborato planimetrico (allegato n° 8), le visure catastali aggiornate (allegato n° 9) e le planimetrie catastali degli immobili caduti in esecuzione (allegato n° 10).

Il costo necessario per effettuare la variazione catastale (da appartamento a magazzino), compresa la predisposizione della relativa planimetria catastale, stimato in circa euro 1.000,00, verrà detratto al valore di mercato degli immobili caduti in esecuzione.

CONVENZIONI EDILIZIE

In data 17 dicembre 1980 veniva rilasciata alla sig.ra _____, dal Comune di Priverno (LT), la Concessione Edilizia n° 5665/1980 (allegato n° 11) per la costruzione di un fabbricato rurale sul terreno censito nel N.C.T del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, di mq. 10.000.

Il fabbricato autorizzato si componeva di un piano interrato adibito a magazzino, della superficie utile di circa mq. 71,50, superficie lorda di mq. 89,70, altezza di circa mt. 2,60, per una volumetria consentita di mc. 233,22.

Il piano rialzato si componeva di un "deposito derrate", posto in corrispondenza del magazzino sottostante, della superficie utile di circa mq. 71,50, superficie lorda di mq. 89,70, altezza di circa mt. 3,20 per una volumetria consentita di mc. 287,04 e di un'abitazione costituita da ingresso, cucina, ripostiglio, camera da letto e bagno, della superficie lorda di mq. 72,91, altezza di mt. 3,20, per una volumetria residenziale consentita di mc. 233,31.

Preliminarmente al rilascio della citata Concessione Edilizia n. 5665/1980, con Convenzione stipulata in data 16 dicembre 1980, rep. n. 2333 (allegato n° 12), a rogito del Dott. Salvatore Porretta, Segretario Generale del Comune di Priverno (LT), trascritta a Latina il 31/12/1980, R.P. n. 15279, la sig.ra



, ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977, si impegnava, nei confronti del Comune di Priverno (LT), ad applicare prezzi di vendita degli alloggi e canoni di locazione predeterminati relativamente al fabbricato da realizzarsi sul terreno in località Perazzete, distinto nel N.C.T. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38, della superficie di mq. 10.000, a fronte della riduzione alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del contributo per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

E analogamente, con Convenzione stipulata in data 16 dicembre 1980, rep. n. 2334 (allegato n° 13), a rogito del Dott. Salvatore Porretta Segretario Generale del Comune di Priverno (LT), trascritta a Latina il 31/12/1980 R.P. n. 15278, la sig.ra _____, ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/1977, si impegnava, nei confronti del Comune di Priverno (LT), a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a fronte del pagamento della sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria relativamente al fabbricato da realizzarsi sul terreno in località Perazzete, distinto nel N.C.T. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38, della superficie di mq. 10.000.

PRECISAZIONI

In riferimento alla Circolare del 15/02/2021 dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Latina, avente come oggetto "Art. 1 commi 376 ss. della Legge 30 Dicembre 2020 n. 178 – Entrata in vigore 1° Gennaio 2021", si rileva che la procedura esecutiva in oggetto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dei proprietari debitori.

Non è stato necessario richiedere il "Certificato Definita Valutazione" in quanto i beni, prima della Sentenza del Tribunale di Latina n. 2458/2023, erano pervenuti all'esecutata, per la quota di 1/3 indivisa in nuda proprietà, a seguito di Successione (dichiarazione n. 30 vol. 478) e successivamente, per la piena proprietà della quota indivisa di 1/3, a seguito di atto di donazione a rogito del notaio Falessi, rep. n. 64918 del 21/10/2005, con il quale la sig.ra _____ cedeva l'usufrutto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano rialzato e l'appartamento posto piano seminterrato, da ripristinarsi in magazzino, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione (documentazione fotografica – allegato n° 22).

PARTI COMUNI

Gli immobili in oggetto presentano le seguenti parti comuni:

Foglio 42 particella 38 sub 7 – b.c.n.c.

Trattasi della scala esterna di accesso agli appartamenti (posti al piano rialzato dell'edificio) e del pianerottolo d'arrivo, bene comune non censibile all'appartamento sub 4 (caduto in esecuzione) e all'appartamento sub 5 (non caduto in esecuzione, di proprietà del sig. _____).

Foglio 42 particella 38 sub 8 - b.c.n.c.

Trattasi della corte dell'edificio, bene comune non censibile all'appartamento sub 4 (caduto in esecuzione), all'appartamento sub 5 (non caduto in esecuzione) e al magazzino da ripristinarsi al piano seminterrato (attualmente appartamento sub 6, caduto in esecuzione).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto a rogito del notaio Alvaro Falessi di Priverno (LT), rep. n. 33109 del 22/11/1991 (allegato n° 15), la donante, sig.ra _____ dichiarava, ed il donatario ne prendeva atto (sig. _____) che, per accedere all'immobile riportato in Catasto Urbano del Comune di Priverno (LT) alla Partita 4855 del Foglio 42 mappali numeri:

- 38 sub 1 Via Perazzete s.n.c. – Piano Terreno
- 38 sub 2 Via Perazzete s.n.c. – Piano Primo Sottostrada.

“lo stesso fruisce di servitù di passaggio pedonale e carrabile sul preesistente stradello “di circa mt. 4 di larghezza e lungo circa 120 metri, che dipartendosi da via Perazzete raggiunge la particella 38 del foglio 42, attraversando le particelle 44, 43 e 42, di proprietà rispettivamente di _____, la prima e della donante le altre due. Lo stradello è realizzato con fondo in pietra calcarea”.

Con atto a rogito del notaio Alvaro Falessi, rep. n. 64918 del 21/10/2005 (allegato n°16), veniva richiamata la servitù di passaggio pedonale e carrabile *“sul preesistente stradello di circa di circa mt. 4 di larghezza e lungo circa 120 metri, che dipartendosi da via Perazzete raggiunge la particella 38 del foglio 42, attraversando le particelle 120 (ndr ex part. 44/p), 123 (ex part. 43/p) 126 (ex part. 43), 128 (ndr ex part. 42) e 127/parte (ex part. 42). Lo stradello è realizzato con fondo in pietra calcarea...”.*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari cadute in esecuzione fanno parte di un fabbricato, ad un piano fuori terra e piano seminterrato, sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, composto da due appartamenti posti al piano terra rialzato ed un appartamento, da ripristinarsi a magazzino, posto al piano seminterrato, con corte comune della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1.315.

Gli immobili caduti in esecuzione ricadono in una zona caratterizzata dalla presenza di una cava di estrazione materiali inerti (allegato n° 19 – ortofoto della zona).

Alla proprietà si accede mediante strada privata, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile (vedasi capitolo “Servitù...”).

Caratteristiche costruttive dell'edificio cui fanno parte gli immobili caduti in esecuzione

Dalla Relazione Tecnica, presente in atti presso il Comune di Priverno (LT), redatta da geom. _____ ai fini del rilascio della Concessione Edilizia n° 5665 del 17 dicembre 1980, si evince che il fabbricato era *“costituito dal piano interrato adibito a magazzino e dal piano rialzato comprendente due vani con bagno adibito ad abitazione ed un locale per il deposito delle derrate alimentari”*; ed ancora che *“il volume dell'abitazione è di mc. 233,31, quello degli accessori (magazzino e deposito derrate) è di mc. 520,26”.*

Nelle caratteristiche costruttive si evidenziava che *“i muri perimetrali e di spina verranno eseguiti con blocchi di tufo e malta di calce e pozzolana. I solai del tipo in latero – cemento prefabbricati. Le pareti esterne verranno intonacate e rifinite con tinteggiatura al quarzo. Il tetto è a più falde il cui manto superficiale verrà sistemato con tegole”.*

Caratteristiche degli immobili caduti in esecuzione

1) Appartamento posto al piano terra rialzato distinto nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 4



Tramite una scala esterna ad una rampa si accede ad un pianerottolo comune (sub 7 - b.c.n.c.), posto al piano terra rialzato, che disimpegna l'ingresso ai due appartamenti.

L'appartamento caduto in esecuzione (allegato n° 22 – documentazione fotografica - e allegato n° 20 – rilievo) si compone di:

- ingresso – soggiorno, con angolo cottura e disimpegno agli altri ambienti, della superficie utile di circa mq. 28,70;
 - camera da letto della superficie utile di circa mq. 13,80;
 - bagno della superficie utile di circa mq. 5,40,
- per una superficie utile complessiva di circa mq. 47,90.

La superficie lorda è pari a circa mq. 56,00; l'altezza utile interna è pari a circa mt. 2,89.

Lungo i due lati dell'appartamento è presente un balcone coperto, della superficie utile di circa mq. 29,80; il balcone risulta in comune con l'appartamento adiacente (sub 5, non caduto in esecuzione); l'installazione di un pannello divisorio da porre a confine tra i due appartamenti determinerà la superficie balconata di competenza esclusiva dell'appartamento sub 4, pari a circa mq. 23,40 (allegato n° 22 – documentazione fotografica e allegato n° 18 - rilievo).

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra _____ e presenta le seguenti caratteristiche interne:

- pavimentazione in marmo granito rosa;
- rivestimento angolo cottura con piastrelle in ceramica;
- pavimentazione e rivestimento del bagno in ceramica monocottura;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno;
- bussole in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso con blindatura;
- impianto elettrico, idrico e termico funzionanti;
- convettori interni alimentati da caldaia, a camera stagna unica, comune a tutte le unità immobiliari facenti parti dell'edificio, alimentata con GPL (serbatoio interrato del gas);
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione balcone in gres;
- presenza di split per condizionamento con unità esterna.

2) Appartamento posto al piano seminterrato distinto al NCEU del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 6 da ripristinarsi in Magazzino (allegato n° 22 – documentazione fotografica –e allegato n° 21 – rilievo (situazione attuale e da ripristinare).

L'appartamento, da ripristinarsi in un Magazzino con superficie lorda autorizzata di mq. 89,70, è composto da:

- ingresso, con ampio soggiorno, della superficie utile di circa mq. 43,70;



- cucina: superficie utile di circa mq. 29,90;
- camera da letto: superficie utile di circa mq. 16,70;
- camera da letto: superficie utile di circa mq. 16,65;
- camera da letto: superficie utile di circa mq. 14,05;
- disimpegno: superficie utile di circa mq. 8,60;
- ripostiglio: superficie utile di circa mq. 3,65;
- bagno: superficie utile di circa mq. 7,85;
- bagno: superficie utile di circa mq. 6,75,

per una superficie utile complessiva di circa mq. 147,85.

La superficie lorda è pari a circa mq. 176,00; l'altezza utile interna è pari a circa mt. 2,65.

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra . con la propria famiglia.

Presenta le seguenti caratteristiche interne:

- pavimentazione in ceramica monocottura;
- rivestimento cucina con piastrelle in ceramica;
- rivestimento del bagno in ceramica monocottura;
- infissi esterni in legno con vetro camera, persiane in alluminio;
- bussole in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso con blindatura;
- impianto elettrico, idrico e termico funzionanti;
- convettori interni alimentati da caldaia, a camera stagna unica, comune a tutte le unità immobiliari facenti parti dell'edificio, alimentata con GPL (serbatoio interrato del gas);
- pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento posto al piano rialzato e l'appartamento da ripristinarsi in magazzino, posto al piano seminterrato, non sono collegati internamente tra loro.

Immobili insistenti sulla Corte Comune (allegato n° 22 – documentazione fotografica).

La corte, pertinenziale all'edificio (fg. 42 part. 38 sub 8), presenta una superficie catastale, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1.315.

La corte risulta confinante con la particella 127, di circa mq. 3.356, di proprietà del sig. (fratello dell'esecutata) e con particella 116, non caduta in esecuzione, di circa mq. 1.730, di proprietà, per la quota indivisa di 1/3, della stessa (esecutata), del sig. e della signora (madre dell'esecutata).

La superficie della corte, pertinenziale all'edificio, e le particelle confinanti sopra citate, non sono delimitate tra di loro da una recinzione, presentandosi come un unico lotto di terreno.



Sulla corte comune alle unità immobiliari è presente un manufatto prefabbricato di forma rettangolare, delle dimensioni esterne di circa mt. 10,50 x mt. 7,05, con tamponatura a sandwich da cm. 5,00, infissi in alluminio a taglio freddo e vetro singolo.

Il suo interno si compone di una zona destinata ad ufficio, un bagno e da un magazzino – archivio; la pavimentazione della zona ufficio è in ceramica monocottura.

È presente, inoltre, in prossimità della scala esterna, una tettoia in legno con copertura a due falde, utilizzata per il ricovero di autovetture.

Sia il manufatto prefabbricato che la tettoia in legno sono stati realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie e dovranno, pertanto, essere rimossi; dei costi necessari per la loro rimozione se ne terrà conto nella determinazione del valore di mercato degli immobili caduti in esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento posto al piano terra rialzato (sub 4) risulta occupato dalla sig.ra madre della sig.ra

L'appartamento posto al piano seminterrato (sub 6), da ripristinarsi a magazzino, risulta occupato dall'esecutata con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto a rogito del notaio Pietro Pierantoni di Priverno (LT), rep. n. 9023 del 17/02/1973 (allegato n° 15), registrato a Latina il 03/03/1973 al n. 1787, trascritto a Frosinone il 02/03/1973 al R.P. n. 2051, i signori

e
, ciascuno per i propri diritti ed in solido, vendevano alla sig.ra
, l'appezzamento di terreno sito nel
Comune di Priverno (LT), località Costa Meraviglia, della superficie di mq. 20.000 (due ettari), confinante con proprietà
altra proprietà dell'acquirente e
strada privata; riportato in catasto alla Partita 8763 intestata a " proprietario
e usufruttuaria in parte" al foglio 42 particella 38, bosco ceduo, ha. 1.00.00, R.D.L. 38.00, R.A.L. 9.00; e alla partita 8764 intestata a "
proprietaria e
suddetta usufruttuaria in parte" al foglio 42 particella 42, bosco ceduo, ha. 1.00.00, R.D.L. 38.00, R.A.L. 9.00.

Gli immobili in oggetto erano così pervenuti ai venditori:

- quanto al signor con atto per notaio Mario Scognamiglio di Terracina (LT) in data 7 agosto 1960, repertorio 26717, registrato a Terracina il 23/08/1960 al n. 184;

- quanto alla signora con atto del notaio Tiziano Grilli di Priverno in data 31 luglio 1963, repertorio 281, registrato a Priverno il 16/08/1963 al n. 45;

Con atto a rogito del notaio Alvaro Falessi di Priverno (LT), rep. n. 33109 del 22/11/1991 (allegato n° 16), registrato a Latina il 10/12/1991 al n. 6242 ed ivi trascritto in data 09/12/1991 R.P. n. 16888, la signora
, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, donava al figlio sig.

, il seguente immobile sito in Comune di Priverno (LT), località Perazzete e precisamente:

"il piccolo fabbricato da cielo a terra, composto di un locale cantina al piano primo sottostrada, e di quattro vani ed accessori al piano terreno, con annesso circostante terreno di circa are 47.30, ivi



compreso il fabbricato con annessa corte di mq. 1.315, il tutto confinante con distacco verso via Perazzete, proprietà Società ' e residua proprietà della donante.

in Catasto Urbano del Comune di Priverno alla Partita 4855 del Foglio 42 mappali numeri:

- 38 sub 1 Via Perazzete s.n.c. – Piano Terreno

- 38 sub 2 Via Perazzete s.n.c. – Piano Primo Sottostrada.

Il terreno annesso era censito nel N.C.T. alla Partita 12519 (intestata alla donante), al foglio 42 numero 38, di are 43.70, RDL lire 4730 e RAL lire 2838”.

Nell'atto la donante dichiarava, ed il donatario ne prendeva atto, che per accedere all'immobile, lo stesso fruiva (n.d.r. e fruisce tutt'oggi) di servitù di passaggio pedonale e carrabile sul preesistente stradello, realizzato con fondo in pietra calcarea, di circa mt. 4 di larghezza e lungo circa 120 metri, che dipartendosi da via Perazzete raggiunge la particella 38 del foglio 42, attraversando le particelle 44, 43 e 42, di proprietà rispettivamente di la prima e della donante le altre due.

Nell'atto la parte donante specificava, altresì, che il fabbricato era stato realizzato parzialmente in difformità al progetto approvato (C.E. n° 5665 del 17/12/1980), di aver presentato presso il Comune di Priverno (LT) domanda di sanatoria edilizia, ai sensi della legge 47/85, e di aver versato l'intera oblazione; si dichiarava, altresì, che i lavori iniziati a gennaio 1981 erano stati ultimati il 20 gennaio 1987.

In data 17/09/1999 decedeva il sig. lasciando come eredi, ciascuno per la quota di 1/3 della nuda proprietà (Dichiarazione n° 30 vol. 478) i seguenti soggetti:

(coniuge);

(figlia);

(figlio).

Gli immobili caduti in successione erano i seguenti:

Foglio 42 part. 38 sub 1 (categ. A/2 – appartamento piano terra rialzato)

Foglio 42 part. 38 sub 2 (categ. C/2 – magazzino al piano seminterrato)

Foglio 42 part. 118 (categ. C/3 – laboratorio artigianale e magazzino)

Con atto del 07/03/2000, rep. n. 735, trascritto a Latina il 14/03/2000 R.P. n. 3475 (allegato n° 17), gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario.

Con atto a rogito del notaio Alvaro Falessi rep. n. 64918 del 21/10/2005 (allegato n° 18), trascritto a Latina il 14/11/2005 R.P. n. 18230, la sig.ra cedeva l'usufrutto ai signori:

che così divenivano pieni proprietari, per la quota indivisa di 1/3 ciascuno, dei seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT):

foglio 42 particella 38 sub 1 (categoria A/2)



foglio 42 particella 38 sub 2 (categoria C/2)

foglio 42 particella 118 (categoria C/3)

A seguito della variazione catastale, effettuata dall'Esperto, ing. Alessandra Berardi, gli immobili assumevano i seguenti identificativi:

- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 4, consistenza 3 vani, piano terra rialzato;
- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 5, consistenza 5 vani, piano terra rialzato;
- Abitazione civile distinta nel N.C.E.U. del del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 6, consistenza 7,5 vani, piano seminterrato.

A seguito della Sentenza per divisione più volte citata (allegato n° 1), alla sig.ra (esecutata) venivano assegnati e intestati catastalmente (dal 16/11/2023) i seguenti immobili:

Foglio 42 particella 38 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;

Foglio 42 particella 38 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:

Iscrizioni

- **Ipoteca derivante da divisione (Sentenza n. 3392/1 del 16/11/2023)**

Iscritta a Latina il 08/10/2024
Reg. gen. 25060 - Reg. part. 3155
Quota: 1/1 sui seguenti immobili:
particella 38 sub 4
particella 38 sub 6
Importo: € 1.086,94
A favore di Curatela del Fallimento
Codice Fiscale
Contro:

relativamente alla quota di 1/1
Capitale: € 214.000,00
Tasso interesse annuo: 3,733 %
Rogante: Notaio Claudio Maciariello di Latina
Data: 02/12/2004
N° repertorio: 36840/13173

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**
Trascritta a Latina il 07/06/2007



Reg. gen. 22801 - Reg. part. 10845

Quota: 1/3 sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Priverno foglio 42:

particella 38 sub 1 (appartamento piano terra rialzato - ora appartamento sub 4 e appartamento sub 5)

particella 38 sub 2 (magazzino - ora appartamento piano seminterrato sub 6);

particella 118 (capannone destinato a laboratorio artigianale e magazzino non oggetto della presente procedura);

NCT del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 116 (non oggetto della presente procedura)

a favore della Massa dei Creditori del fallimento

contro

, per la quota di 1/3;

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 20/07/2012

Reg. gen. 16568 - Reg. part. 11510

Quota: 1/3 sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Priverno foglio 42:

particella 38 sub 1 (appartamento piano terra rialzato - ora appartamento sub 4 e appartamento sub 5)

particella 38 sub 2 (magazzino - ora appartamento piano seminterrato sub 6);

particella 118 (capannone destinato a laboratorio artigianale e magazzino non oggetto della presente procedura);

a favore di

, con sede a C.F.

e contro:

per la quota di 1/3;

- **Domanda Giudiziale di Divisione**

Trascritta a Latina il 15/07/2015

Reg. gen. 14206 - Reg. part. 10460

gravante sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Priverno foglio 42:

particella 38 sub 4 (appartamento piano terra rialzato)

particella 38 sub 5 (magazzino piano terra rialzato);

particella 38 sub 6 (appartamento piano seminterrato da ripristinarsi a magazzino)

particella 118 (laboratori e magazzino)

a favore e contro i seguenti soggetti:

1/3;

, per la quota di

per la quota di 1/3;

1/3;

, per la quota di

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nella cancellazione delle suddette formalità.

Gli importi per la cancellazione delle formalità risultano pari a :

Pignoramento R.P. 11510/2012 : euro 294,00;



Sentenza Fallimento R.P. 10845/2007 : euro 294,00

Ipoteca derivante da sentenza di divisione R.P. 3155/2024: euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

IL Comune di Priverno (LT) è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 142 del 13/03/2009.

La destinazione urbanistica dell'area dove insistono gli immobili è la seguente: Zone "E" per attività agricola - Sottozona "E2" – Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.)

Nel P.T.P.R., approvato con D.C.R. Lazio n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BURL n° 56 del 10/06/2021, l'area interessata dalla procedura esecutiva è classificata, ai sensi dell'art. 28 delle Norme Tecniche, "*Paesaggio degli insediamenti urbani*".

Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98.

Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio e alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Non esistono vincoli ambientali sull'area in questione.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'area sulla quale insiste l'edificio cui fanno parte le unità immobiliari cadute in esecuzione, è sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

Il vincolo idrogeologico è regolato dal R.D. 30/12/1923 n° 3267 e dal R.D. 16/05/1926 n° 1126, che prevedono il rilascio di nulla osta e/o autorizzazioni per la realizzazione di opere edilizie o interventi comunque comportanti movimenti di terra, legati anche a utilizzazioni boschive e miglioramenti fondiari in aree considerate sensibili nei confronti delle problematiche di difesa del suolo e a tutela del patrimonio forestale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 17 dicembre 1980 veniva rilasciata alla sig.ra _____ dal Comune di Priverno (LT), la Concessione Edilizia n° 5665 (allegato n° 11) per la costruzione di un fabbricato rurale sul terreno censito nel N.C.T del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 di mq. 10.000.

Il fabbricato autorizzato si componeva di un piano interrato, adibito a magazzino, della superficie utile di circa mq. 71,50, superficie lorda di mq. 89,70, altezza di circa mt. 2,60, per una volumetria consentita di mc. 233,22 e di un piano rialzato, composto da un "deposito derrate", in corrispondenza del magazzino sottostante, della superficie utile di circa mq. 71,50, superficie lorda di mq. 89,70, altezza di circa mt. 3,20, per una volumetria consentita di mc. 287,04 e di un'abitazione, costituita da ingresso, cucina, ripostiglio, camera da letto e bagno, della superficie lorda di mq. 72,91, altezza di mt. 3,20, per una volumetria residenziale consentita di mc. 233,31.

Preliminarmente al rilascio della Concessione edilizia di cui sopra, con Convenzione stipulata in data 16 dicembre 1980 rep. n. 2333 (allegato n° 12), a rogito del Dott. Salvatore Porretta, Segretario Generale del Comune di Priverno (LT), trascritta a Latina il 31/12/1980, R.P. n. 15279, la sig.ra _____ ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977, si impegnava, nei confronti del Comune di Priverno (LT), ad applicare prezzi di vendita degli alloggi e canoni di locazione predeterminati relativamente al fabbricato da realizzarsi sul terreno in località Perazzete, distinto nel N.C.T. del Comune di Priverno al foglio 42 particella 38, della superficie di mq. 10.000, a fronte della riduzione alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del contributo per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

E analogamente, con Convenzione stipulata in data 16 dicembre 1980 rep. n. 2334 (allegato n° 13), a rogito del Dott. Salvatore Porretta Segretario Generale del Comune di Priverno (LT), trascritta a Latina il 31/12/1980 R.P. n. 15278, la sig.ra _____ ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/1977, si impegnava, nei confronti del Comune di Priverno (LT), a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a fronte del pagamento della sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria relativamente al fabbricato da realizzarsi sul terreno in località Perazzete, distinto nel N.C.T. del Comune di Priverno al foglio 42 particella 38, della superficie di mq. 10.000.

In data 30/09/1986, prot. n. 11776 – pratica n. 976/85, veniva presentata dalla sig. _____ domanda di sanatoria edilizia, ai sensi della legge 47/85 (lavori dichiarati ultimati nel mese di maggio 1983).

In data 09/06/2006 veniva rilasciato ai sig.ri _____ il Permesso in Sanatoria n. 976 del 9/06/2006 (allegato n° 14).

Il permesso in sanatoria rilasciato riguardava opere consistenti: *"nell'ampliamento di un appartamento a seguito del cambio di destinazione dell'adiacente magazzino (ndr "deposito derrate") e di un piccolo aumento delle dimensioni geometriche; detto appartamento, adibito a residenza primaria, è ubicato al piano terra (rialzato) di un fabbricato comprendente anche il piano seminterrato e avente strutture in cemento armato e copertura a tetto"*.

L'appartamento al piano terra rialzato, legittimato con il Permesso di Costruire in sanatoria sopra citato, risulta, attualmente, frazionato in due appartamenti:

- appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 4 (caduto in esecuzione);
- appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al Foglio 42 particella 38 sub 5 (non caduto in esecuzione);



Il tutto come da variazione catastale effettuata dall'ing. Berardi nell'ambito della Procedura Esecutiva in oggetto.

In atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno (LT) non è presente alcuna istanza, né risulta rilasciato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato il frazionamento dell'appartamento in due distinte e autonome unità immobiliari.

Preliminarmente alla Sentenza di divisione citata, i suddetti beni erano pervenuti agli attuali proprietari a seguito di successione e considerato che, in zona agricola, ove ricade per l'appunto l'edificio in oggetto, sono comunque fatti salvi i frazionamenti di immobili per divisione ereditaria, altrimenti non possibili, la legittimazione del frazionamento dell'appartamento in due unità immobiliari, effettuato senza alcun titolo edilizio, potrà essere sanato ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii "Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità".

Si ritiene, infatti, che l'intervento sia riconducibile alla lettera a) "*gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali o i prospetti*", dell'art. 22 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii "*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività*".

Atteso che il comma 4, dell'art. 37 (DPR 380/2001) è stato abrogato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024, si ritiene di applicare il comma 1 dell'art. 37 che prevede che: "*La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro*".

Nel caso di specie, vista la Legge Regionale n° 15 del 11 agosto 2008 "Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia" e la Delibera di Consiglio Comunale di Priverno (LT) n° 65 del 20 dicembre 2003, avente per oggetto "D.P.R. N. 380/01 e Legge Regionale Lazio n° 15 dell'11/08/2008 - Applicazione Sanzioni Pecuniarie - Individuazione criteri", che stabilisce che l'oblazione venga determinata dal Responsabile del Procedimento, stante il tipo di intervento, si ritiene che la sanzione da applicarsi, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sia pari ad euro 1.032,00 per ciascuna unità, a cui dovrà aggiungersi l'onorario da corrispondere ad un tecnico abilitato all'esercizio della professione per l'espletamento dell'attività tecnica necessaria alla presentazione dell'istanza, stimato in circa euro 2.500,00, **per un importo da attribuire al bene caduto in esecuzione pari a circa euro 3.500,00.**

Per quanto riguarda invece l'appartamento posto al piano seminterrato (censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al fg. 42 part. 48 sub 6) si è constatato che lo stesso si è formato utilizzando la superficie destinata originariamente a magazzino e la rimanente superficie del piano seminterrato che, nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 976/2006, viene indicata come esistente ma senza indicare la destinazione d'uso e la consistenza.

Si ritiene che sia l'avvenuto cambio di destinazione da magazzino in residenziale che l'utilizzo della rimanente parte di superficie al piano seminterrato non possa essere sanata e, pertanto, si dovrà procedere a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi secondo quanto riportato nella Concessione Edilizia n° 5665 del 17 dicembre 1980 (per quanto riguarda il magazzino) e secondo quanto riportato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n° 976 del 9 giugno 2006 (per quanto riguarda il piano seminterrato).

Per rendere legittimo e commerciabile il piano seminterrato dell'edificio, da ripristinarsi in un magazzino della superficie lorda di mq. 89,70 (superficie utile di circa mq. 71,00), si dovrà procedere alla demolizione della tramezzatura interna dell'intero appartamento e di tutte le ulteriori lavorazioni (chiusura e/o apertura finestre - varchi, smontaggi infissi, opere murarie in genere, fornitura e montaggio di bascula, ecc.) e opere necessarie al fine di ripristinare lo stato dei luoghi così come legittimato con la Concessione Edilizia e con il Permesso di Costruire in Sanatoria sopra citati.



Il costo degli interventi edilizi necessari alla legittimazione del piano seminterrato è stimato in circa euro 30.000,00; tale importo è stato ricavato applicando alle lavorazioni necessarie il Prezzario Regione Lazio del 2023, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione del 14 aprile 2023, n. 101 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 20 aprile 2023.

Inoltre, si dovrà tenere conto dei costi necessari per la **variazione catastale** (da appartamento a magazzino) e la predisposizione della relativa planimetria catastale, stimati in **circa euro 1.000,00**.

Sulla corte comune, così come evidenziato nel capitolo dove vengono descritti i beni, insistono due ulteriori manufatti e precisamente una struttura prefabbricata e una tettoia in legno.

Gli stessi dovranno essere rimossi in quanto realizzati senza alcun titolo edilizio e non sanabili.

L'importo necessario per loro rimozione, **pari a circa euro 9.600,00**, è stato determinato, anch'esso, applicando alle lavorazioni necessarie il Prezzario Regione Lazio del 2023.

L'importo per la rimozione degli immobili non sanabili insistenti sulla corte comune, da porsi in carico ai beni caduti in esecuzione (sub 4 e sub 6), è determinato tenendo conto della ripartizione della superficie convenzionale degli immobili rispetto alla corte, in funzione della tipologia, della destinazione legittimata e della superficie (vedasi paragrafo "Stima dei beni").

Avremo, pertanto, che l'importo necessario per la demolizione dei manufatti insistenti sulla corte comune, da imputarsi a carico degli immobili caduti in esecuzione, è pari a circa **euro 4.600,00** (euro 9.600,00 : mq. 36,07 (superficie convenzionale complessiva degli immobili rispetto alla corte) = X : mq. 17,18 (superficie convenzionale degli immobili caduti in esecuzione rispetto alla corte).

Riepilogo degli importi necessari per legittimare gli immobili caduti in esecuzione:

- appartamento posto al piano terra rialzato: circa euro 3.500,00
- lavori di ripristino del magazzino posto al piano seminterrato in luogo dell'appartamento esistente: circa euro 30.000,00;
- variazione catastale dell'appartamento posto al piano seminterrato a magazzino: circa euro 1.000,00;
- importo per la rimozione dei manufatti insistenti sulla corte comune: circa euro 4.600,00,

per un importo complessivo di circa euro 39.100,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti sui beni pignorati vincoli artistici, storici ed alberghieri, di inalienabilità e/o di indivisibilità, nonché oneri condominiali.

STIMA DEI BENI

Si ritiene dover procedere alla formazione di un unico lotto in quanto trattasi di un appartamento al posto al piano terra rialzato di un edificio composto da un piano fuori terra e di un locale magazzino posto al piano seminterrato dell'edificio stesso.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità



geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza con l'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 mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima di un cespite trova fondatezza nel momento in cui vengono rispettati due criteri:

- criterio tecnico, che si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza, intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138; in esso viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliare).

- criterio economico, che si fonda sull'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita del cespite e trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa e, in particolare, nel metodo di stima sintetico comparativo che agisce sull'analisi di alcuni immobili simili a quello in esame situati nel territorio del Comune di Priverno (LT).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso; alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva;

È stato applicato il metodo di stima diretto che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari, spuntati in regime di libera contrattazione, adattandoli alle caratteristiche degli stessi, alla tipologia dei beni, al loro stato di conservazione e alle reali possibilità di commercializzazione.

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire al bene in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il Comune di Priverno (LT), l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona ove ricadono gli immobili (Comune di Priverno (LT)); sono state consultate le banche dati nazionali, di stampa specializzata, nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2024 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Alla base del processo di determinazione delle quotazioni OMI è l'indagine di mercato che risulta essere differenziata, nelle metodologie, per ambiti territoriali con rilevante, ovvero, con carente dinamica di mercato; l'indagine è effettuata nel mercato delle compravendite o delle locazioni utilizzando schede standardizzate, tramite le quali sono acquisite informazioni dettagliate sulla singola unità immobiliare, quali dati identificativi, fattori posizionali, caratteristiche estrinseche del fabbricato, micro - intorno, ecc. ecc.

Le fonti dell'indagine vanno ricercate e selezionate secondo la loro attendibilità: si fa principalmente riferimento agli atti di compravendita e ai contratti di locazione.



Sono state apportate valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e, non per ultimo, lo stato di legittimazione urbanistica.

La determinazione della superficie convenzionale della corte esclusiva è stata effettuata applicando il D.P.R. 138/98 – Allegato A; lo stesso stabilisce che, per le aree scoperte o assimilabili quali corti, cortili, piazzali, giardini e simili, la superficie convenzionale è computata in una superficie pari al 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, e del 2% per la parte eccedente.

Avremo pertanto:

Corte esclusiva edificio residenziale: mq. 1.135,00 (superficie al netto dell'edificio insistente sulla stessa): Superficie convenzionale complessiva mq. 36,07.

Ripartizione della superficie convenzionale della corte sugli immobili (determinata in funzione della loro tipologia, destinazione legittimata e superficie):

Superficie convenzionale della corte da applicarsi all'appartamento piano terra rialzato (u.i. fg. 42 part. 38 sub 4): mq. 9,55;

Superficie convenzionale della corte da applicarsi all'appartamento piano terra rialzato non caduto in esecuzione (u.i. fg. 42 part. 38 sub 5): mq. 18,89;

Superficie convenzionale della corte da applicarsi al magazzino da ripristinarsi al piano seminterrato in luogo dell'attuale appartamento (u.i. fg. 42 part. 38 sub 6): mq. 7,63.

Superficie convenzionale della corte da attribuirsi agli immobili caduti in esecuzione: mq. 17,18

Considerate le caratteristiche di finitura, conservazione e manutenzione dell'immobile, la zona ove ricade il bene, la sua appetibilità, e ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario, al metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento posto al piano terra rialzato, in euro 620,00; per il balcone si ritiene congruo un valore al metro quadrato pari ad euro 155,00 (coefficiente 0,25) .

Per quanto riguarda il magazzino, da ripristinarsi al piano seminterrato in luogo dell'esistente appartamento non legittimato (sub 6), si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario al metro quadrato di superficie lorda sia pari ad euro 310,00.

Tuttavia, si ritiene che la rimanente parte del piano seminterrato, non interessata dal ripristino del magazzino, esprima, comunque, un determinato valore.

Infatti, l'eventuale aggiudicatario del bene si troverebbe, di fatto, ad avere la disponibilità anche della rimanente parte dell'appartamento (e comunque, in ogni caso, una superficie al piano seminterrato) sino a quando non provveda direttamente alla demolizione della tramezzatura interna; l'attuale stato di fatto potrebbe perdurare nel tempo atteso che, ai sensi del DPR 380/2001, l'accertamento di interventi in assenza di permesso deve essere accertata dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale.

D'altro canto, da quanto rilevato ed accertato presso gli uffici competenti del Comune di Priverno (LT), non è presente alcuna informativa né Ordinanza di demolizione e/o ripristino dei luoghi relativamente alla presenza dell'appartamento posto al piano seminterrato.

Il valore di tale porzione di edificio, da sommarsi al valore di mercato del magazzino da ripristinarsi, secondo la disciplina dell'estimo e della stima relativa ad immobili non sanabili soggetti a procedure esecutive, è stato determinato prendendo come valore iniziale di riferimento il costo di costruzione e ristrutturazione di edifici e desumibile dalla Tabella "Adeguamento Costo di Costruzione" elaborata dall'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, a cui verrà applicata la dovuta decurtazione.



Tale costo, tenuto conto della specifica particolarità del caso, delle caratteristiche e tipologia del bene, della destinazione d'uso, delle rifiniture interne, dei materiali impiegati ed eventualmente riutilizzabili, dell'anno di realizzazione, e di tutte le considerazioni effettuate, si ritiene congruo pari ad euro 70,00 mc/v.p.p. da applicarsi alla volumetria vuoto per pieno della porzione di appartamento al piano seminterrato (circa mc. 230,00), da non trasformare in magazzino.

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA RIALZATO - FG. 42 PART. 38 SUB 4 (rilievo - allegato n° 20)

Appartamento : Superficie lorda mq. 56,00

Balcone: mq. 23,40

Superficie Convenzionale:

Appartamento : mq. 56,00 x coefficiente 1,00 = mq. 56,00

Balcone : mq. 23,40 x coefficiente 0,25 = mq. 5,85

Superficie corte esclusiva da attribuire all'immobile = mq. 9,55

Somma Superficie Convenzionale mq. 71,40

Valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda : euro 620,00.

Avremo pertanto:

mq. 71,40 x euro/mq. 620,00 = euro 44.268,00

MAGAZZINO DA RIPRISTINARSI AL PIANO SEMINTERRATO (attualmente appartamento censito nel NCEU al Fg. 42 Part. 38 sub 6 - rilievo - allegato n° 21)

Magazzino: Superficie lorda mq. 89,70

Superficie corte esclusiva da attribuire all'immobile = mq. 7,63

Sommano mq. 97,33

Valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda : euro 310,00.

Avremo pertanto:

mq. 97,33 x euro/mq. 310,00 = euro 30.172,30

Valore della rimanente porzione di appartamento non sanabile:

230,00 mc/v.p.p. x euro 70,00 mc/v.p.p. = **euro 16.100,00**

Sommano euro 46.272,30

Il più probabile valore di mercato degli immobili è pari a:

euro 44.268,00 + euro 46.272,30 = **euro 90.540,30.**

A tale importo si detrae l'importo necessario per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento posto al piano terra rialzato, per il ripristino del magazzino al piano seminterrato in luogo dell'attuale appartamento, per la quota parte relativa alla demolizione dei manufatti insistenti sulla corte comune e per la variazione catastale, complessivamente stimato in circa **euro 39.100,00.**



Avremo:

euro 90.540,30 – euro 39.100,00 = **Euro 51.440,30**

IMPORTO COMPLESSIVO DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE (in cifra tonda): EURO 51.440,00

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.1315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);

Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere, non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

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

Valore di stima dei beni: € 51.440,00

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 19 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spagni Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 – Sentenza n. 2458/2023, RG. N. 3392/2015, Rep. n. 4227/2023 del 16/11/2023 e nota trascrizione RP n. 19500 del 08/10/2024

N° 2 - Comunicazione data del sopralluogo

N° 3 - Verbale sopralluogo del 28/03/2025

N° 4 - Nota trascrizione domanda giudiziale R.P. 10460 del 15/07/2015

N° 5 - Nota iscrizione ipoteca RP. 3155 del 08/10/2024

N° 6 - Planimetria catastale magazzino ex fg. 42 part. 38 sub 2

N° 7 - Estratto di mappa catastale

N° 8 – Elaborato planimetrico

N° 9 – Visure catastali aggiornate



- N° 10 – Planimetrie catastali
- N° 11 - Concessione edilizia n. 5665/1980
- N° 12 - Nota trascrizione atto convenzione edilizia Rep. n. 2333/1980
- N° 13 - Nota trascrizione atto convenzione edilizia Rep. n. 2334/1980
- N° 14 - Permesso di costruire in sanatoria n. 976/2006
- N° 15 - Atto a rogito del notaio Pierantoni rep. n. 9023 del 17/02/1973
- N° 16 - Atto a rogito del notaio Falessi rep. n. 33.109 del 22/11/1991
- N° 17 - nota trascrizione accettazione eredità RP. 3475 del 10/03/2020
- N° 18 - Atto a rogito del notaio Falessi rep. n. 64.918 del 21/10/2005
- N° 19- Ortofoto con evidenziata zona ove ricadono immobili
- N° 20- Rilievo appartamento piano terra rialzato sub 4
- N° 21 - Rilievo appartamento piano seminterrato e planimetria ripristino in magazzino
- N° 22 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.1315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);
- Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere, non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

L'appartamento posto al piano rialzato e l'appartamento da ripristinarsi in magazzino, posto al piano seminterrato, non sono collegati internamente tra loro.

I beni risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT):

L'appartamento è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 65; totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;

Il magazzino è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, , superficie catastale totale mq. 175; totale escluse aree scoperte mq. 175, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1.

Prezzo base d'asta: EURO 51.440,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: EURO 51.440,00

Ubicazione:	Priverno (LT) - Perazzete		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.1315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);</p> <p>Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere, non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6); L'appartamento posto al piano rialzato e l'appartamento da ripristinarsi in magazzino, posto al piano seminterrato, non sono collegati internamente tra loro.</p> <p>I beni risultano così censiti:</p> <p><u>Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT):</u></p> <p>L'appartamento è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 65; totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita catastale euro 136,34, località Perazzete snc, piano terra;</p> <p>Il magazzino è censito nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 42, particella 38, sub 6, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, , superficie catastale totale mq. 175; totale escluse aree scoperte mq. 175, rendita catastale euro 236,28, località Perazzete snc, piano S1.</p>	Superficie	<p>Appartamento: superficie lorda circa mq. 56,00</p> <p>Magazzino: superficie lorda circa mq. 89,70</p> <p>Corte : superficie, tra coperto e scoperto, di circa mq. 1.315,00</p>
Stato conservativo:	Gli immobili (appartamento al piano rialzato e appartamento da ripristinarsi in magazzino) si presentato in BUONO stato di conservazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento, posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 4, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato (foglio 42 part. 38 sub 8 - b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6), della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.1315 e della scala e del pianerottolo di ingresso (foglio 42 particella 38 sub 7 - b.c.n.c. ai sub 4 e 5);

Piena proprietà di un magazzino della superficie lorda di circa mq. 89,70, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Priverno (LT), Via Perazzete, che, a seguito di cambio di destinazione d'uso con opere, non autorizzate, è stato trasformato in un appartamento della superficie lorda di circa mq. 176,00, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 38 sub 6, oltre ai diritti di comproprietà della corte comune al fabbricato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.315, censita al foglio 42 particella 38 sub 8 (b.c.n.c. ai sub 4, 5 e 6);

L'appartamento posto al piano rialzato e l'appartamento da ripristinarsi in magazzino, posto al piano seminterrato, non sono collegati internamente tra loro.

Iscrizioni

- **Ipoteca derivante da divisione (Sentenza n. 3392/1 del 16/11/2023)**

Iscritta a Latina il 08/10/2024
Reg. gen. 25060 - Reg. part. 3155
Quota: 1/1 sui seguenti immobili:
NCEU del Comune di Priverno foglio 42:
particella 38 sub 4
particella 38 sub 6
Importo: € 1.086,94
A favore di Curatela del Fallimento
Codice Fiscale
Contro:

relativamente alla quota di 1/1
Capitale: € 214.000,00
Tasso interesse annuo: 3,733 %
Rogante: Notaio Claudio Maciariello di Latina
Data: 02/12/2004
N° repertorio: 36840/13173

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritta a Latina il 07/06/2007
Reg. gen. 22801 - Reg. part. 10845
Quota: 1/3 sui seguenti immobili:
NCEU del Comune di Priverno foglio 42:
particella 38 sub 1 (appartamento piano terra rialzato - ora appartamento sub 4 e appartamento sub 5)
particella 38 sub 2 (magazzino - ora appartamento piano seminterrato sub 6);



particella 118 (capannone destinato a laboratorio artigianale e magazzino non oggetto della presente procedura);
NCT del Comune di Priverno (LT) al foglio 42 particella 116 (non oggetto della presente procedura)

a favore della Massa dei Creditori del fallimento

contro
per la quota di 1/3;

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 20/07/2012

Reg. gen. 16568 - Reg. part. 11510

Quota: 1/3 sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Priverno foglio 42:

particella 38 sub 1 (appartamento piano terra rialzato - ora appartamento sub 4 e appartamento sub 5)

particella 38 sub 2 (magazzino - ora appartamento piano seminterrato sub 6);

particella 118 (capannone destinato a laboratorio artigianale e magazzino non oggetto della presente procedura);

a favore di

sede a

C.F.

e contro:

per la quota di 1/3;

- **Domanda Giudiziale di Divisione**

Trascritta a Latina il 15/07/2015

Reg. gen. 14206 - Reg. part. 10460

gravante sui seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Priverno (LT) foglio 42:

particella 38 sub 4 (appartamento piano terra rialzato)

particella 38 sub 5 (magazzino piano terra rialzato);

particella 38 sub 6 (appartamento piano seminterrato da ripristinarsi a magazzino)

particella 118 (laboratori e magazzino)

a favore e contro i seguenti soggetti:

1/3;

per la quota di

per la quota di 1/3;

per la quota di

1/3;

