
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zannella Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2015 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 618.965,60	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 12/09/2017, il sottoscritto Geom. Zannella Stefano, con studio in Via Alessandro Volta, 6 - 04019 - Terracina (LT), email stefano@studiozannella.it, PEC stefano.zannella@geopec.it, Tel. 0773 705181, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sabaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728 (Coord. Geografiche: 41.19.06.83 N - 13.05.31.99 E)

DESCRIZIONE

Fabbricato rurale unifamiliare adibito a civile abitazione asservito alla conduzione del fondo con giardino di pertinenza sito nel Comune di Sabaudia Via S.R 148 km 94,728, si accede al lotto in oggetto dalla S.R. 148, si attraversa la particella 226 oggi di proprietà della stessa ditta per poi accedere sia al cancello carrabile che pedonale del cespite.

Dal cancello carrabile di accesso si percorre un vialetto che permette l'accesso al locale interrato ed anche all'ingresso principale del fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sabaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**** Omissis **** Proprietà 1/1

CONFINI

Il fabbricato e la corte di proprietà del **** Omissis **** confina a Nord ed Ovest con la particella 225 di proprietà sempre del **** Omissis ****; confina a Sud con la particella 244 sempre di proprietà del **** Omissis ****; infine ad Est con la particella 226 (Ente Urbano) sempre di proprietà del **** Omissis ****;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	150,00 mq	167,00 mq	0,20	33,40 mq	2,70 m	S1
Abitazione	148,00 mq	165,00 mq	1,00	167,00 mq	2,70 m	T
Loggia	84,00 mq	84,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	30,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	105,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	2,65 m	1
Giardino	2300,00 mq	2300,00 mq	0,02	46,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				380,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1968 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 64161 Reddito dominicale 59646 Reddito agrario € 49.705,00
Dal 20/03/1992 al 21/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 50261 Reddito dominicale 46738

		Reddito agrario € 38.936,00
Dal 21/01/1995 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 30000 Reddito dominicale 278,89 Reddito agrario € 232,41
Dal 09/09/1996 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 15814 Reddito dominicale 147,01 Reddito agrario € 122,51
Dal 24/02/2003 al 12/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 225 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 15814 Reddito dominicale 739,14 Reddito agrario € 187,85
Dal 12/01/2004 al 12/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 227 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 1.692,69 Piano S1-T-1
Dal 12/01/2005 al 06/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 227 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 1.692,69 Piano S1-T-1
Dal 06/04/2005 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 227 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 1.692,69 Piano S1-T-1
Dal 20/09/2011 al 16/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 227 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11,5 Rendita € 1.692,69 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	227			A7	1	11.5		1692,69	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In base al sopralluogo effettuato e la planimetria catastale agli atti del catasto, la stessa risulta essere parzialmente conforme tranne che per l'apertura di una nuova finestra al Piano Interrato, l'apertura del vano ripostiglio sito al Piano Primo, (che da stato dei luoghi vi si accede dalla camera) e per la dicitura del vano spogliatoio (che da stato dei luoghi risulta essere un bagno) sito sempre al piano primo ed infine si precisa che la piscina anch'essa non risulta essere inserita in planimetria.

PRECISAZIONI

Al Sig. **** Omissis **** il giorno 17.11.2017 è stata trasmessa una Raccomandata A/R con la quale si comunicava l'inizio delle operazioni peritali e si fissava il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione per il giorno 29.11.2017.

Il sottoscritto con il suo collaboratore in data 29.11.2017 si presentava presso il cespite oggetto di stima ma non vi era presente nessuno.

Contattato per le vie brevi il **** Omissis **** si fissava un sopralluogo per il giorno 21.12.2017 alle ore 15.00, il sottoscritto in base agli accordi si recava sul posto trovando la disponibilità del **** Omissis **** che mi permetteva l'accesso e la possibilità di effettuare i rilievi e le foto di rito.

La consultazione del fascicolo CTU fa emergere come la formazione del cespite nasca (pur apparendo casuale) da una regola urbanistica ed agronomica ben precisa, aggregante nei dettami della pianificazione in zona agricola, assunta dagli artt. 54 - 55-58 L.R. 38/'99, che vede il compendio pignorato formato da un unico corpo fondiario scaturito da un'unica particella originaria (part.152) oggi diventate tre particelle tutte organicamente collegate a creare il centro aziendale.

Il rimedio individuato consiste nel non separare la casa, dall'azienda agricola (part.226) e dal fondo originario (part. 225) perché asserviti alla conduzione del fondo.

Il frazionamento dell'area che era stata asservita per la realizzazione del capannone e successivamente per la realizzazione dell'abitazione è stato redatto in data 24-02-2003, per poi accatastare il fabbricato oggetto di esecuzione in data 12-01-2004.

Secondo il sottoscritto esperto, la vendita separata dai beni asserviti alla conduzione del fondo, contrasta con gli artt. 54-55 della più volte richiamata L.R.38/'99 (trasformazioni urbanistiche in zona agricola) che recita:

- è vietata ogni attività comprovante una trasformazione dell'uso del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale...omissis o alla valorizzazione dei relativi prodotti..

Ed ancor più all'art. 58 (vincolo di inedificabilità) comma 2:

-le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55...omissis

Alla luce di quanto sopra, la vendita all'asta del bene così come indicato nella procedura 24/2015 va contro i dettami della L.R. 38/'99.

PATTI

Per l'immobile in oggetto risulta essere un contratto di locazione immobiliare a canone libero registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina il 02.12.2015 al n. 9337 n. 3T, per la durata di anni 20.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo, risultava abitato come dichiarato dall'esecutato, nel suo complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo, con ottime finiture;

PARTI COMUNI

Per accedere all'immobile pignorato bisogna attraversare un passo carraio ed un cancello di accesso dalla S.S. 148 nonché il passaggio su un'area che ad oggi risulta intestata alla stessa ditta, ma oggetto di esecuzione.

Tale servitù non risulta essere regolamentata e pertanto si provvederà ad attribuire una negatività in fase di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno dove insiste l'immobile risulta essere stato oggetto di atto d'obbligo stipulato in data 29.01.1998 con in Dott. Bernardo Schiano Rep. 27.785 Racc. 3.316, con il quale si asserviva l'originale particella 152 della superficie di h.a. 3.00.00 per la realizzazione del capannone agricolo (approvato dalla Commissione Edilizia del 14.01.1998).

Come descritto anche nell'atto d'acquisto sul terreno in precedenza esisteva un livello a favore del Comune di Terracina che a seguito del Decreto del Pretore di Terracina in data 05.12.1969 registrato a Terracina in data 23.12.1969 al N. 370 e trascritto a Velletri in data 27.01.1970 al N.661 veniva affrancato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su tutti e 4 i lati (Nord-Est-Sud-Ovest)

Altezza interna utile al PS1 risulta essere h. 2,50 mt - PT risulta essere h. 2,70 mt - al P1 risulta essere h. 2,65 mt -

Str. verticali: la tamponatura esterna risulta essere stata fatta in blocchi di laterizio e successivamente intonacati e tinteggiati, risulta essere in buono stato di conservazione manutentivo;

Solai: sono stati realizzati in cls e risultano essere in buono stato manutentivo tutti e 4

Copertura: a falde inclinate realizzate in cls risulta essere in buono stato manutentivo;

Manto di copertura: realizzato su solaio in cls con sovrastanti coppi di tipo portoghesi ;

Pareti esterne ed interne: sono state realizzate con forati , strato di intonaco di tipo civile, rasatura ed infine tinteggiati di colore bianchi nella stanze, mentre nei bagni e cucina risulta esserci stato posato un rivestimento di materiale tipo ceramica;

Pavimentazione interna: al PS1, la pavimentazione dei locali e del corpo scale per accedere al piano superiore risulta essere in cotto, al PT la pavimentazione risulta essere in marmo nella parte del soggiorno compreso anche tutto il vano scala e il disimpegno del piano superiore, l'unico vano al piano terra che risulta essere pavimentato con materiale di gres porcellanato risulta essere il bagno, al P1 nelle camere da letto la pavimentazione risulta essere in parquet, nel bagno risulta essere in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno massello lavorati, gli infissi esterni risultano essere in legno con vetrocamera, la chiusura degli stessi avviene tramite persiane in alluminio.

La scala di collegamento tra i piani risulta essere in cemento armato rivestita in parte con cotto ed in parte con marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti risultano essere privi di certificazione.

Terreno esclusivo: giardino di pertinenza esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2015
- Scadenza contratto: 29/11/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1,00

L'immobile risulta essere locato per la sua completezza al **** Omissis **** in base al contratto di locazione immobiliare a canone libero, per una durata di anni 20 ai sensi dell'art. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 a partire dal 30.11.2015 sino al 29.11.2035, che a parere del sottoscritto non risulta essere congruo con il valore di affitto dell'immobile oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1996 al 16/03/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	09/09/1996	6113	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI LATINA	18/09/1996	15961	1709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di LATINA aggiornate al 22/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/77 DLGS 46/99
 Iscritto a LATINA il 15/10/2008
 Reg. gen. 28857 - Reg. part. 6552
 Quota: 1/1
 Importo: € 14.574,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 7.287,00
 Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A.
 Data: 02/09/2008
 N° repertorio: 75247
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LATINA il 17/04/2012
 Reg. gen. 8606 - Reg. part. 858
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: RANUCCI RAFFAELE
 Data: 13/04/2012
 N° repertorio: 98801
 N° raccolta: 29438
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a LATINA il 17/04/2012

Reg. gen. 8605 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: RANUCCI RAFFAELE
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 98800
N° raccolta: 29437

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/02/2015
Reg. gen. 3329 - Reg. part. 2531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE Relativa alla formalità Reg. Particolare 6552 del 15/10/2008**
Iscritto a LATINA il 10/08/2009
Reg. gen. 22339 - Reg. part. 3772
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967, non sono presenti vicoli artistici, storici e paesaggistici, non risultano diritti demaniali o usi civici.
Per la realizzazione del bene è stato presentato un progetto per una abitazione rurale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In base agli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sabaudia ,per la realizzazione del fabbricato in oggetto è stato predisposto un progetto di abitazione rurale presentato presso il Comune di Sabaudia in data 02.01.2001 prot. n.8.

A seguito della presentazione la commissione edilizia in data 21.05.2001 al n.3 d'ordine ha dato parere favorevole con condizioni ed infine in data 30.10.2001 veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 5821.

In data 27.12.2001 con nota prot. 36362 del 29.12.2001 si comunicava l'inizio lavori, ed in data 22.12.2004 prot. 30724 il tecnico chiedeva una proroga per il completamento dei lavori, successivamente non avendo rispettato i termini previsti dal 380/01 si richiedeva nuovo titolo

abilitativo per la conclusione dei lavori, così facendo il Comune di Sabaudia emetteva un Permesso di Costruire n. 326 del 07.12.2005 con la quale si autorizzava il proseguimento dei lavori per la sola rifinitura interna ed esterna.

In data 07.10.2005 prot. 24188 il tecnico incaricato trasmetteva presso il Comune la comunicazione di aver completato la struttura in cemento armato della casa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In base al progetto presente agli atti del Comune di Sabaudia si rileva che non è presente alcuna comunicazione di fine lavori e nessuna richiesta di agibilità ed inoltre sono presenti le seguenti difformità riscontrate sul posto ed in base anche alla planimetria catastale presente in banca dati:

1- Per accedere al locale sito Piano Interrato da sopralluogo effettuato risulta essere corrispondente alla planimetria catastale ma difforme dal progetto approvato, l'accesso risulta essere stato spostato dal lato Ovest a Nord, inoltre la pianta risulta avere una superficie maggiore di quanto riportato nel progetto approvato poiché è stata inglobata anche l'intercapedine perimetrale, sono state eliminate le finestre a bocca di lupo ed sono state aperte verso l'esterno abbassando di circa 60/70 cm il piano campagna indicato in progetto, risulta essere stata creata anche una divisione degli spazi interni (sono stati creati n. 3 nuovi ambienti ed un vano bagno) diversa rispetto al progetto depositato in Comune che riportava un unico ambiente, ed in fine la destinazione d'uso prevista era deposito agricole ma ad oggi risulta essere utilizzato come taverna.

2- La pianta al Piano Terra in base al sopralluogo ed alla planimetria catastale risulta avere delle discordanze in negativo cioè la superficie interna dell'vano soggiorno che da progetto approvato la superficie doveva essere mq. 54.88 mentre da rilievo effettuato ne risultano essere mq.51,03, a parere dello scrivente i muri esterni sono stati arretrati, (il tutto sanabile ai sensi dell'art. 36 380/01 con sanzione), per quanto riguarda il portico rappresentato in progetto risulta avere una superficie inferiore, rispetto a quello realizzato, sono state aperte, spostate alcune porte-finestre e finestre ed al suo interno in merito alla disposizione interna risulta essere lievemente diversa più precisamente la tramezzatura divisoria tra vano bagno ed antibagno risulta essere stata realizzata curva ed infine è stato realizzato un piccolo locale tecnico dove è stata alloggiata la caldaia all'esterno (il tutto sanabile ai sensi dell'art. 36 380/01 con sanzione).

3- La pianta al Piano Primo in base al sopralluogo ed alla planimetria catastale, risulta essere uguale da progetto per la destinazione indicata nella planimetria catastale che riporta la dicitura spogliatoio mentre effettivamente risulta essere un bagno (corrispondente con il progetto), l'apertura del vano ripostiglio che da progetto risulta essere conforme mentre da planimetria catastale no ed infine l'altezza riscontrata che risulta essere pari a mt. 2.65 che rispetto al progetto approvato dovrebbe essere di ml. 2,70 che rientra nella tolleranza del 2 % prevista ma non rispetta la normativa sanitaria per il rilascio dell'agibilità e pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione.

4- In base al sopralluogo si è riscontrata la presenza di una piscina a livello con la quota del terreno che non risulta aver nessuna autorizzazione per la sua realizzazione.

Per procedere con la regolarizzazione delle opere in difformità al progetto per le difformità riferite a punti 1,2,3,4 si dovrà procedere con il ripristino delle opere in conformità del progetto approvato, mentre per la lieve diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra si dovrà presentare una S.c.i.a postuma per sanare la mancata comunicazione, a fine del ripristino si dovrà provvedere anche alla presentazione di una variazione catastale ed infine alla segnalazione certificata di Agibilità (che in base al fascicolo edilizio consultato presso il Comune di Sabaudia non risulta essere anche stato rilasciata alcuna autorizzazione allo scarico e pertanto si dovrà provvedere anche alla regolarizzazione).

Per la demolizione degli ampliamenti, il ripristino dello stato approvato da progetto, compreso il trasporto di tutti gli inerti a discarica autorizzata, le pratiche edilizie, catastali e tutti i certificati necessari alla presentazione della Segnalazione di Agibilità comprensiva di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento, si quantificherà un importo pari ad € 45.000,00 per il ripristino quo ante ed € 20.000,00 per pratiche edilizie, diritti e sanzioni Comunali per un totale di € 65.000,00 che saranno inseriti nel deprezzamento in fase di stima.

Si ritiene necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetico (APE per l'immobile residenziale, in considerazione della dimensione essendo il sottoscritto abilitato alla redazione degli attestati si è proceduto direttamente all'elaborazione dell'APE in conformità al D.lgs 192/2005 e s.m.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sabaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728
Fabbricato rurale unifamiliare adibito a civile abitazione asservito alla conduzione del fondo con giardino di pertinenza sito nel Comune di Sabaudia Via S.R 148 km 94,728, si accede al lotto in oggetto dalla S.R. 148, si attraversa la particella 226 oggi di proprietà della stessa ditta per poi accedere sia al cancello carrabile che pedonale del cespite. Dal cancello carrabile di accesso si percorre un vialetto che permette l'accesso al locale interrato ed anche all'ingresso principale del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 227, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 703.370,00

Si precisa inoltre che il sottoscritto in base al sopralluogo svolto, avendo effettivamente potuto solo visionare il cespite ed il giardino pertinenziale non avendo effettuato delle indagini geognostiche ed in base a quanto visto in fase di accesso posso appurare che non vi era materiale tossico o nocivo nel lotto oggetto di esecuzione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, visto l'andamento del mercato immobiliare all'attualità, con il metodo di stima sintetico-comparativo relativa alla superficie commerciale dei beni a confronto e che utilizza come parametro di riferimento il prezzo al metro quadro.

Questo prezzo al metro quadro racchiude la superficie lorda dei vani, quella lorda del balcone opportunamente ragguagliata.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, comprensiva degli impianti installati, dell'ubicazione, dell'esposizione e della qualità della vista panoramica.

Nel rispetto del metodo sopracitato è stata svolta un'indagine di mercato utilizzando le banche dati nazionali gestite dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare - banche dati - quotazioni immobiliari), i motori di ricerca immobiliari on line (Casa.it - Immobiliare.it) nonché dei dati relative alle vendite forzate riportati sul sito astegiudiziari.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Saubaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728	380,20 mq	1.850,00 €/mq	€ 703.370,00	100,00	€ 703.370,00
Valore di stima:					€ 703.370,00

Valore di stima: € 703.370,00

Deprezzamento del 12,00 %

Valore finale di stima: € 618.965,60

Infine come riscontrato nella sezione regolarità edilizia, il cespite necessita di un deprezzamento per la regolarizzazione degli abusi sanabili tramite la presentazione presso il Comune di Saubaudia per il tramite di pratiche edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.p.r. 380/01 ed il ripristino quo ante delle opere non sanabili evidenziate nell'apposito capitolo, infine per la non regolamentazione delle parti comuni che a sua volta potrebbero generare un danno al futuro acquirente.

Per quanto su indicato si applica un deprezzamento del cespite pari al 12 % sul valore di stima.

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.

Terracina, li 03/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zannella Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Sabaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728
Fabbricato rurale unifamiliare adibito a civile abitazione asservito alla conduzione del fondo con giardino di pertinenza sito nel Comune di Sabaudia Via S.R 148 km 94,728, si accede al lotto in oggetto dalla S.R. 148, si attraversa la particella 226 oggi di proprietà della stessa ditta per poi accedere sia al cancello carrabile che pedonale del cespite. Dal cancello carrabile di accesso si percorre un vialetto che permette l'accesso al locale interrato ed anche all'ingresso principale del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 227, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione non è antecedente al 01.09.1967, non sono presenti vicoli artistici, storici e paesaggistici, non risultano diritti demaniali o usi civici. Per la realizzazione del bene è stato presentato un progetto per una abitazione rurale.

Prezzo base d'asta: € 618.965,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 618.965,60

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - S.R. 148 PONTINA KM 94.728		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 227, Categoria A7	Superficie	380,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo, risultava abitato come dichiarato dall'esecutato, nel suo complesso il cespite si presenta in buono stato conservativo, con ottime finiture;		
Descrizione:	Fabbricato rurale unifamiliare adibito a civile abitazione asservito alla conduzione del fondo con giardino di pertinenza sito nel Comune di Sabaudia Via S.R 148 km 94,728, si accede al lotto in oggetto dalla S.R. 148, si attraversa la particella 226 oggi di proprietà della stessa ditta per poi accedere sia al cancello carrabile che pedonale del cespite. Dal cancello carrabile di accesso si percorre un vialetto che permette l'accesso al locale interrato ed anche all'ingresso principale del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/04/2012
Reg. gen. 8605 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: RANUCCI RAFFAELE
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 98800
N° raccolta: 29437
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 17/04/2012
Reg. gen. 8606 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: RANUCCI RAFFAELE
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 98801
N° raccolta: 29438

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 19/02/2015
Reg. gen. 3329 - Reg. part. 2531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****